

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

Sydsvenska Hem AB (publ)  
559038–4177

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Koncernens balansräkning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens rapport över kassaflöden	11
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	12
Moderbolagets balansräkning	13
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	14
Moderbolagets rapport över kassaflöden	15
Noter	16

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

## VD har ordet

### Det gångna året präglas av stabilitet och en tydlig utveckling i rätt riktning

Det gångna året präglas Sydsvenska Hems verksamhet av stabilitet och en tydlig utveckling i rätt riktning. Under 2024 har vi fortsatt att stärka vår marknadsposition genom strategiska investeringar, effektiv förvaltning och fokus på starka kassaflöden. Trots ett utmanande omvärldsläge har vi levererat ett resultat som tydligt reflekterar bolagets styrka och förmåga att anpassa sig till förändringar på marknaden.

#### Stabil tillväxt och förbättrade nyckeltal

Under året har våra hyresintäkter ökat med 4 procent och uppgick till 103,7 Mkr, vilket är ett resultat av vårt ständigt pågående arbete med att säkerställa hög uthyrningsgrad och stabila hyresavtal. Ett positivt exempel på detta arbete är det nyligen tecknade 6-åriga hyresavtalet med en statlig myndighet i fastigheten Malmö Cronholm 1. Lokalen är för tillfället vakant och omfattar 1 750 kvm. Inflyttning är planerad till sista kvartalet 2025.

Ett annat viktigt framsteg var tecknandet av ett 15-årigt hyresavtal med Region Skåne för en ny lokal till Folkandvården Skåne i Staffanstorp. Den 800 kvm stora lokalen är centralt belägen och ligger i anslutning till det område där vi samarbetar med kommunen kring framtida utveckling av bostäder och centrumverksamhet. Hyresavtalet ligger i linje med vår strategi att utveckla attraktiva och samhällsnyttiga fastigheter, samtidigt som det stärker vår närvaro i Staffanstorp.

Förvaltningsresultatet ökar 3% jämfört med föregående år om man tar hänsyn till jämförelsestörande poster fg år och justerar förvaltningsresultatet nedåt med 1 Mkr för elstöd och 1 Mkr för korrigeringar på central administration.

Årets resultat har utvecklats starkt och uppgår till 40,7 Mkr, en markant förbättring jämfört med föregående år -35,2 Mkr. Värdeförändringar i både förvaltningsfastigheter och derivat har bidragit positivt till detta resultat, vilket reflekterar både en stärkt fastighetsmarknad och våra aktiva förvaltningsåtgärder.

#### Stärkt finansiell ställning

Marknadsvärdet på Sydsvenska Hems fastighetsportfölj ökade med 7 procent under året och uppgick vid årets slut till 1 563,6 Mkr. Denna tillväxt speglar utöver nyförvärv både värdehöjande insatser i vår portfölj och en stabil efterfrågan på attraktiva kommersiella fastigheter. Vi har också förstärkt vår finansiella ställning. Belåningsgraden har positivt gått ner till 39,9 procent, vilket ger en trygg finansiell grund men även en möjlighet för framtida förvärv och därmed tillväxt. Räntetäckningsgraden ligger stabilt på 2,83 gånger, och vårt långsiktiga substansvärde per aktie har ökat med 5 procent till 132,50 kr.

#### Blick mot framtiden

Med ett starkt år bakom oss går vi in i 2025 med tillförsikt. Vi fortsätter att fokusera på vår strategi att skapa värde och stabila kassaflöden genom långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning. Vi ser också möjligheter till ytterligare tillväxt genom fortsatta fastighetsförvärv och genom vårt utvecklingsarbete i befintliga fastigheter. Jag vill tacka våra medarbetare för deras engagemang, samt våra hyresgäster för det förtroende de visar oss. Tillsammans skapar vi en stabil plattform för fortsatt framgång.

## Information om verksamheten

Sydsvenska Hem är en närvarande fastighetsägare med en ambition att förädla och förvalta fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster för att skapa långsiktiga relationer till nytta för båda parter. Fastighetsportföljen omfattade per den 31 december 2024 cirka 88 170 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment, huvudsakligen belägna i Skåne.

Sydsvenska Hems affärsidé och strategi, utdelningspolicy, finansiella mål och riskbegränsningar är följande:

### Affärsidé

Sydsvenska Hem har ett tydligt fokus på att bygga värde. Genom fastighetsförvaltning, utveckling, mod och långsiktighet ska Sydsvenska Hem verka för att ständigt skapa nya affärer och stabila kassaflöden.

### Strategi

Vi är ett opportunistiskt fastighetsbolag

- Sydsvenska Hem förvaltar, förädlar och skapar värde.
- Sydsvenska Hem fokuserar på fastigheter i södra Sverige.
- Vår fastighetsportfölj innehåller fastigheter från alla segment och vi utvärderar alla möjligheter att förvärva.
- Fastigheter kan avyttras i syfte att uppnå högre avkastning.

### Utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till mellan 0–30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet.

### Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultatet – Sydsvenska Hem har som mål att öka förvaltningsresultatet med 15 procent årligen per aktie.
- Avkastning på eget kapital – Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till 15 procent.
- Belåningsgrad – Belåningsgrad ska över tid uppgå till högst 65 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 65 procent.
- Räntetäckningsgrad – Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 2 gånger i förhållande till finansiella kostnader.

## Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i dess fastighetsägande dotterbolag och utföra fastighetsförvaltning och ekonomiska tjänster åt dotterbolagen.

## Finansiering

### Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 694 544 tkr (669 129) vid periodens slut och fördelar sig mellan fem nordiska banker SBAB, Handelsbanken, SEB, Nordea och Swedbank. 361 800 tkr löper utan amortering fram till 9 mars 2026 med en viktad fast ränta om 2,05 procent. Övriga räntebärande skulder om 332 744 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som i genomsnitt för fjärde kvartalet uppgick till 4,57 procent. Bolagets snittränta för 2024 inklusive swapräntor uppgick till 3,57 procent. Lån med rörlig ränta amorteras med 9 600 tkr per år.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 39,88 procent (42,58).

### Räntederivat

Koncernen har avtal om räntederivat på 150 000 tkr (100 000) med löptid om 5 år, där 100 000 tkr löper till november 2028 med fast ränta om till 3,13 procent och 50 000 tkr löper till juli 2029 med fast ränta om 2,50 procent. Långfristig skuld för derivatinstrument uppgår till 2 925 tkr (3 705).

## Anställda

Sydsvenska Hem AB har under året haft 7 anställda i genomsnitt (6).

## Ägarförhållanden

Aktierna i Sydsvenska Hem AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market sedan 6 april 2016.

Aktiens slutkurs per 31 december uppgick till 85 kr, vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 569 492 tkr. Bolaget hade vid periodens utgång 456 (500) aktieägare. Årsstämman den 22 maj 2024 beslutade en utdelning på 1 kr per aktie.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2024 var

Namn	Antal aktier	Kapital och röster %
Aktiebolag Viola Tricolor	962 756	14,37%
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	828 360	12,36%
Jan Barchan - genom Briban Invest AB	786 418	11,74%
Mats Cederholm - genom Cedelma AB	732 797	10,94%
AB Lomma Tegelfabrik	671 002	10,02%
Johan Olofsson - privat och genom bolag	592 050	8,84%
Johan von Kantzow - privat och genom bolag	331 173	4,94%
Berth von Kantzows Stiftelse	286 000	4,27%
Fredrik Cronqvist - genom Sconeg AB	245 149	3,66%
Gustav Adielsson - genom bolag	129 652	1,94%
Övriga aktieägare	1 134 550	16,93%
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>6 699 907</b>	<b>100,00%</b>

För närståendetransaktioner hänvisar vi till not 32

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- På bolagets årsstämma omvaldes styrelsen och beslutades att utdelning om 1 kr per aktie och resterande del av resultatet återinvesteras i verksamheten för att används i den fortsatta expansionen.
- Under andra kvartalet har bolaget genomfört ett tillgångsförvärv av Fastighetsaktiebolaget Katslösa och därigenom fastigheterna Katslösa 17:4 och 9:2 i Helsingborg med en total uthyrningsbar yta om cirka 8 200 kvm, fullt uthyrda till bland annat Blomsterlandet och Byggmax. Fastigheterna, som är belägna precis vid motorvägsanslutningen i Rydebäck i södra Helsingborg, och med direkt närhet till tågstation, har stor utvecklingspotential. Området omfattar totalt drygt 80 000 kvm mark och för närvarande pågår ett arbete med en ny detaljplan med målsättning att utveckla ytterligare handel och verksamheter på fastigheterna. Förvärvet genomfördes till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 90 miljoner kronor, efter avdrag för uppskjuten skatt. Förvärvet finansierades delvis genom en kvittningsemission om 245 149 aktier. Emissionen innebar att Sydsvenska Hem tillfördes cirka 31 miljoner kronor i eget kapital. Emissionskursen uppgick till 125,76 kronor per aktie, vilket motsvarar långsiktigt substansvärde för Sydsvenska Hems aktie per den 31 december 2023.
- Efter genomförd nyemission, i samband med förvärvet av Helsingborg Katslösa 17:4 och 9:2, uppgår det totala antalet aktier och röster i Sydsvenska Hem till 6 699 907.
- Tillträde av fastigheterna Helsingborg Katslösa 17:4 och 9:2 skedde den 1 juli 2024 och tillförde Sydsvenska Hem hyresintäkter om cirka 7 miljoner kronor per år.
- Sydsvenska Hem har vunnit en offentlig upphandling, där Region Skåne har tecknat ett hyresavtal på uppdrag av Folkandvården för en ny lokal i Staffanstorp. Lokalen omfattar cirka 800 kvm och hyreskontraktet löper över 15 år.
- Styrelsen beslutade den 12 november nya finansiella mål och riskbegränsningar samt ny utdelningspolicy att tillämpas från 2025.
- Sydsvenska Hem AB har tecknat ett hyresavtal som löper över 6 år med en statlig myndighet i fastigheten Malmö Cronholm 1. Lokalen, som uppgår till 1 750 kvm, har tidigare varit vakant. Inflyttningen i den nya lokalen beräknas ske under sista kvartalet 2025. Med detta kontrakt minskar Sydsvenska Hem vakansgraden i fastigheten och stärker därmed lönsamheten.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Styrelseledamot Johan Olofsson har valt att lämna sin post i styrelsen. Sydsvenska Hem har fortsatt en erfaren och kompetent styrelse som är väl rustad för att driva bolaget framåt.
- Briban Invest AB, som är en av de större aktieägarna i Sydsvenska Hem, har den 27 februari 2025, lämnat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Sydsvenska Hem att förvärva samtliga utestående aktier i Sydsvenska Hem. Briban Invest erbjuder aktieägarna i Sydsvenska Hem ett kontantvederlag om 117 kronor per aktie i Bolaget eller 4,24 befintliga B-aktier i Fastighets AB Trianon, vilket motsvarar 85,65 kronor baserat på stängningskursen om 20,20 kronor för Trianons B-aktie på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, den 27 februari 2025.

Erbjudandet innebär, baserat på Kontantvederlaget, att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 784 miljoner kronor. Baserat på Aktievederlaget innebär Erbjudandet att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 574 miljoner kronor baserat på stängningskursen om 20,20 kronor för Trianons B-aktie på Nasdaq Stockholm, den 27 februari 2025.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Efter en period med bland annat hög inflation och stigande räntor som påverkat både privatpersoner och företag negativt, har marknadsläget stabiliserats något. Riksbanken har sänkt räntan och inflationen är nu närmare önskat läge, men fortsatt har en del privatpersoner och företag det utmanande. För Sydsvenska Hem AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyra. Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkbara faktorer såsom väderförhållanden och ändrade marknadspriser som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det föreligger även risk för värdeförändringar avseende fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven. Noteras bör dock att huvudparten av Sydsvenska Hems hyresintäkter är kopplade till konsumentprisindex och därmed i det närmaste inflationsssäkrade.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltnings-fastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och osäkra.

## Fastigheterna

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Samtliga fastigheter har per den 31 december 2024 värderats av ett oberoende värderingsinstitut. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 31 december 2024 uppgår till 1 563 614 tkr (1 460 743). Periodens värdeförändring uppgår till 6 362 tkr (-80 940).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna för beståndet steg till 6,46 procent jämfört med 6,39 procent föregående år.

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	650 920 844
Balanserade vinstmedel	27 516 644
Årets resultat	5 427 189
	<hr/>
	<b>683 864 677</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

i ny räkning balanseras	683 864 677
	<hr/>
	<b>683 864 677</b>

## Flerårsöversikt Koncern

Sydsvenska Hem AB presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Sydsvenska Hem AB, anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 40.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, tkr	103 656	99 966	78 660	62 651	45 168
Driftnetto, tkr	77 368	75 672	51 542	40 953	32 519
Förvaltningsresultat, tkr	44 205	44 731	26 409	15 542	18 731
Årets resultat, tkr	40 703	-35 169	62 879	70 452	6 067
Överskottsgrad, %	74,64	75,70	65,53	65,37	72,00
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 563 614	1 460 743	1 441 534	1 417 630	781 533
<b>Finansiella</b>					
Soliditet, %	50,13	50,01	50,77	43,90	30,47
Belåningsgrad, %	39,88	42,58	39,51	48,12	66,64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,83	2,85	2,77	2,33	2,62
Långsiktigt substansvärde, tkr	887 729	811 753	848 103	677 522	264 537
<b>Aktierelaterade</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,72	6,93	4,46	4,00	7,34
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 699 907	6 454 758	6 454 758	5 378 965	2 400 000
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	132,50	125,76	131,39	125,96	110,22
Resultat per aktie, kr	6,19	-5,45	10,63	18,11	2,53
Avkastning på eget kapital, %	5,20	-4,53	8,89	17,97	2,49

## Härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	103 656	99 966	78 660	62 651	45 168
Övriga intäkter	984	1 814	3 100	504	0
Fastighetskostnader	-27 272	-26 108	-30 218	-22 202	-12 649
Driftnetto	77 368	75 672	51 542	40 953	32 519
<b>Överskottsgrad %</b>	<b>74,64</b>	<b>75,70</b>	<b>65,53</b>	<b>65,37</b>	<b>72,00</b>
Eget Kapital	822 590	757 512	792 681	633 894	244 221
Balansomslutning	1 641 063	1 514 729	1 561 206	1 443 925	801 421
<b>Soliditet %</b>	<b>50,13</b>	<b>50,01</b>	<b>50,77</b>	<b>43,90</b>	<b>30,47</b>
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800	507 694	0
Kortfristiga räntebärande skulder	332 744	307 329	315 821	189 142	504 268
Likvida medel	-71 036	-47 169	-108 024	-14 721	16 511
Räntebärande nettoskuld	623 508	621 960	569 597	682 115	520 779
Förvaltningsfastigheter	1 563 614	1 460 743	1 441 534	1 417 630	781 533
<b>Belåningsgrad %</b>	<b>39,88</b>	<b>42,58</b>	<b>39,51</b>	<b>48,12</b>	<b>66,64</b>
Driftnetto	77 368	75 672	51 542	40 953	32 519
Administrationskostnader	-10 082	-8 036	-10 500	-12 983	-3 494
Ränteintäkter	1 371	1 374	515	96	33
Räntekostnad leasingkund (tomträter)	-256	-160	-252	-800	-525
Räntekostnader	-24 196	-24 119	-14 896	-11 724	-10 909
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,83</b>	<b>2,85</b>	<b>2,77</b>	<b>2,33</b>	<b>2,62</b>
Periodens resultat	40 703	-35 169	62 879	70 452	6 067
Beräknad årstakt	40 703	-35 169	62 879	70 452	6 067
Genomsnittligt eget kapital	783 134	777 029	707 020	392 043	244 011
<b>Avkastning på eget kapital %</b>	<b>5,20</b>	<b>-4,53</b>	<b>8,89</b>	<b>17,97</b>	<b>2,49</b>
Eget Kapital	822 590	757 512	792 681	633 894	244 221
Återläggning uppskjuten skatteskuld	62 214	50 536	55 422	43 628	20 316
Återläggning skuld derivatinstrument	2 925	3 705	0	0	0
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 700	6 455	6 455	5 379	2 400
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>132,50</b>	<b>125,76</b>	<b>131,39</b>	<b>125,96</b>	<b>110,22</b>
Periodens förvaltningsresultat	44 205	44 731	26 409	15 542	17 624
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 577	6 455	5 917	3 889	2 400
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>6,72</b>	<b>6,93</b>	<b>4,46</b>	<b>4,00</b>	<b>7,34</b>
Periodens resultat	40 703	-35 169	62 879	70 452	6 067
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 577	6 455	5 917	3 889	2 400
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>6,19</b>	<b>-5,45</b>	<b>10,63</b>	<b>18,11</b>	<b>2,53</b>
Eget Kapital	822 590	757 512	792 681	633 894	244 221
Återläggning uppskjuten skatteskuld	62 214	50 536	55 422	43 628	20 316
Återläggning skuld derivatinstrument	2 925	3 705	0	0	0
<b>Långsiktigt substansvärde, tkr</b>	<b>887 729</b>	<b>811 753</b>	<b>848 103</b>	<b>677 522</b>	<b>264 537</b>

# Koncernens räkenskaper

## Resultaträkning, koncernen

Tkr	Not	2024	2023
	1-3,30-34		
Hysesintäkter	5	103 656	99 966
Övriga intäkter	6	984	1 814
Fastighetskostnader	7	-27 272	-26 108
<b>Driftnetto</b>		<b>77 368</b>	<b>75 672</b>
Administrationskostnader	8,9	-10 082	-8 036
Finansiella intäkter	10	1 371	1 374
Räntekostnad leasingskuld (tomträter)	11	-256	-160
Finansiella kostnader	11	-24 196	-24 119
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>44 205</b>	<b>44 731</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	6 362	-80 940
Värdeförändringar derivat	14	780	-3 705
<b>Resultat före skatt</b>		<b>51 347</b>	<b>-39 914</b>
Aktuell skatt	15	-303	-141
Uppskjuten skatt	15	-10 341	4 886
<b>Årets resultat</b>		<b>40 703</b>	<b>-35 169</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>			
Resultat per aktie före utspädning, kr	20	6,19	-5,45
Resultat per aktie efter utspädning, kr	20	6,19	-5,45
<b>Rapport över totalresultat, koncernen, tkr</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets resultat		40 703	-35 169
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>40 703</b>	<b>-35 169</b>

*Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.*



## Balansräkning, koncernen

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1-3,30-34		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 563 614	1 460 743
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 563 614</b>	<b>1 460 743</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	4	167	162
Övriga kortfristiga fordringar	4,17	592	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5 654	6 057
Likvida medel	4,19	71 036	47 169
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>77 449</b>	<b>53 986</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 641 063</b>	<b>1 514 729</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
	20		
Aktiekapital		6 700	6 455
Övrigt tillskjutet kapital		664 157	633 573
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		151 733	117 484
<b>Summa eget kapital</b>		<b>822 590</b>	<b>757 512</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	31		
Långfristiga räntebärande skulder	4,21	361 800	361 800
Långfristig leasingsskuld	4,22	1 389	1 144
Övriga långfristiga skulder	4,23	17 459	449
Derivatinstrument	14	2 925	3 705
Uppskjuten skatteskuld	15,24	62 214	50 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>445 787</b>	<b>417 634</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	4	4 071	2 845
Kortfristiga räntebärande skulder	4,21	332 744	307 329
Övriga kortfristiga skulder	4,25	5 772	3 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	30 099	26 136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>372 686</b>	<b>339 583</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 641 063</b>	<b>1 514 729</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>6 455</b>	<b>633 573</b>	<b>152 653</b>	<b>792 681</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	0	0	-35 169	-35 169
<b>Summa totalresultat 2023-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-35 169</b>	<b>-35 169</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>6 455</b>	<b>633 573</b>	<b>117 484</b>	<b>757 512</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>6 455</b>	<b>633 573</b>	<b>117 484</b>	<b>757 512</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	0	0	40 703	40 703
<b>Summa totalresultat 2024-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 703</b>	<b>40 703</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission <sup>1</sup>	245	30 585	0	30 830
Utdelning			-6 455	-6 455
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>245</b>	<b>30 585</b>	<b>-6 455</b>	<b>24 375</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>6 700</b>	<b>664 157</b>	<b>151 733</b>	<b>822 590</b>

<sup>1</sup>Transaktionskostnader i samband med genomförd nyemission 2024 uppgick till 0 tkr.

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Tkr	Not	2024	2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	30		
Driftnetto		77 368	75 672
Administrationskostnader		-10 082	-8 036
Finansnetto		-23 081	-22 905
Ej kassaflödespåverkande poster		0	20
Betald skatt		-99	1 482
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>44 106</b>	<b>46 233</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		1 895	2 837
Förändring av leverantörsskulder		341	-3 253
Förändring av övriga kortfristiga skulder		3 193	47
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>49 535</b>	<b>45 864</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-5 823	-25 229
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag		-4 202	-73 386
Övriga investeringar		0	20
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 025</b>	<b>-98 595</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Upptagna lån		300 094	308 871
Lösen av lån		-300 094	-308 871
Amortering		-9 198	-8 492
Utbetald utdelning		-6 455	0
Förändring depositioner		10	368
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-15 643</b>	<b>-8 124</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>23 867</b>	<b>-60 855</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>47 169</b>	<b>108 024</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	19	<b>71 036</b>	<b>47 169</b>

# Moderbolagets räkenskaper

## Resultaträkning, moderbolaget

Tkr	Not	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	32	7 667	7 908
Övriga rörelseintäkter	6	205	5
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 872</b>	<b>7 913</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	8,9	-11 524	-10 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 524</b>	<b>-10 683</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 652</b>	<b>-2 770</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	11 161	8 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 237	-1 991
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-13 000	0
Värdeförändringar derivat	14	780	-3 705
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 296</b>	<b>3 281</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 948</b>	<b>511</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna Koncernbidrag	16	30 340	21 072
Lämnade Koncernbidrag	16	-15 468	-6 592
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 924</b>	<b>14 991</b>
Skatt på årets resultat	15	-2 496	-1 477
<b>Årets resultat</b>		<b>5 428</b>	<b>13 514</b>
<b>Rapport över totalresultat, moderbolaget, tkr</b>			
		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets resultat		5 428	13 514
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>5 428</b>	<b>13 514</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	27	581 058	537 016
Fordringar hos koncernföretag	28	188 956	184 609
Uppskjuten skattefordran	24	604	3 100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>770 618</b>	<b>724 725</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		23 501	16 763
Övriga kortfristiga fordringar	4,17	111	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 571	1 307
Likvida medel	4,19	63 321	38 403
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>88 504</b>	<b>56 479</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>859 122</b>	<b>781 204</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 700	6 455
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 700</b>	<b>6 455</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		650 921	620 336
Balanserad vinst eller förlust		27 516	20 457
Årets resultat		5 428	13 514
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>683 865</b>	<b>654 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>690 565</b>	<b>660 762</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	23	17 000	0
Långfristiga skulder koncernföretag	29	128 677	107 701
Derivatinstrument	14	2 925	3 705
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>148 602</b>	<b>111 406</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	4	872	463
Skulder till koncernföretag		16 802	6 414
Övriga kortfristiga skulder	4,25	770	628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 511	1 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 955</b>	<b>9 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>859 122</b>	<b>781 204</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>6 455</b>	<b>620 336</b>	<b>20 457</b>	<b>647 248</b>
Årets resultat	0	0	13 514	13 514
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>6 455</b>	<b>620 336</b>	<b>33 971</b>	<b>660 762</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>6 455</b>	<b>620 336</b>	<b>33 971</b>	<b>660 762</b>
Årets resultat	0	0	5 428	5 428
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission <sup>1</sup>	245	30 585	0	30 830
Utdelning			-6 455	-6 455
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>245</b>	<b>30 585</b>	<b>-6 455</b>	<b>24 375</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>6 700</b>	<b>650 921</b>	<b>32 944</b>	<b>690 565</b>

<sup>1</sup>Transaktionskostnader i samband med genomförd nyemission 2024 uppgick till 0 tkr.

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Tkr	Not	2024	2023
	30		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-3 652	-2 770
Finansnetto		8 924	6 986
Ej kassaflödespåverkande poster		0	20
Betald skatt		-120	53
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>5 152</b>	<b>4 289</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-369	1 160
Förändring av leverantörsskulder		409	-966
Förändring av övriga kortfristiga skulder		890	-1 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 082</b>	<b>2 713</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Anskaffning/avyttring av inventarier		0	20
Anskaffning av dotterbolag		-440	-27 091
Lämnade aktieägartillskott		-5 400	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 840</b>	<b>-27 071</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Utdelning		-6 455	0
Förändring fordringar på koncernbolag		19 255	-76 541
Förändring skuld till koncernbolag		11 876	38 128
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>24 676</b>	<b>-38 413</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>24 918</b>	<b>-62 771</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>38 403</b>	<b>101 174</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	19	<b>63 321</b>	<b>38 403</b>

# Noter

## Not 1 Allmän information om bolaget

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038-4177, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av VD och styrelsen den 26 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 8 maj 2025.

## Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2024 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernen tillämpar fortlevnadsprincipen genom att redovisa tillgångar och skulder till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Sydsvenska Hem.

Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

### Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt i kraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder i kraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras Sydsvenska Hem har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Sydsvenska Hem AB (publ) och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

För varje förvärv görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna klassificerats som ett tillgångsförvärv.



### Segmentrapportering

Koncernen redovisar ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Koncernen rapporterar därmed endast ett rörelsesegment.

### Valuta

Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Bedömningen har gjorts att andelen serviceintäkter utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för service för redovisning enligt IFRS 15.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal vilket redovisas enligt IFRS 16. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingkund till motsvarande värde. Tomträetter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträetterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingkund redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkundens amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5 och 18.

### Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig.

### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

## Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag och en utnyttjade ränteavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas

## Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

## Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden, som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Sydsvenska Hem AB (publ) redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Sydsvenska Hems kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

### *Derivat*

Derivatinstrument består av ränteswapavtal som värderas till verkligt värde, som anskaffats för att säkra de risker för ränteexponeringar som koncernen är utsatt för. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2.

Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I Sydsvenska Hems fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna. I avtalet för derivat finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar med en maximal löptid om tre månader som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Skulder till kreditinstitut**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

#### **Leasingavtal**

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

### **Finansiella instrument**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Samtliga finansiella instrument värderas enligt lägsta värdets princip.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade utgifter för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från eller lämnar till ett dotterbolag redovisas enligt alternativregeln som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och som skuld eller fordran på dotterbolaget i balansräkningen. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier och andelar hos givaren.

## **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### **Värdering av fastigheterna**

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 13.

## **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

### **Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. De flesta fastigheterna är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 694 544 tkr (669 129) vid periodens slut och fördelar sig mellan fyra nordiska banker SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken. 361 800 tkr löper utan amortering fram till 9 mars 2026 med en viktad fast ränta om 2,05 procent. Övriga räntebärande skulder om 332 744 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för fjärde kvartalet uppgick till 4,57 procent. Koncernen har avtal om räntederivat på 150 000 tkr (100 000) med löptid om 5 år, där 100 000 tkr löper till november 2028 med fast ränta om till 3,13 procent och 50 000 tkr löper till juli 2029 med fast ränta om 2,50 procent. Långfristig skuld för derivatinstrument uppgår till 2 925 tkr (3 705). Den rörliga snitträntan uppgick för fjärde kvartalet till 4,57 procent. Bolaget snittränta för 2024 inklusive swapräntor uppgick till 3,57 procent. Lån med rörlig ränta amorteras med 9 000 tkr per år.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 39,88 procent (42,58).

Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera skulden beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen till övervägande del har bundna räntor under lånens löptid är räntee exponeringen begränsad till de lånen med rörlig ränta.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav för vissa dotterbolag att koncernens belåningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 75 % för dotterbolagen och 70 % för moderbolaget. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan. Löptidsfördelning av kontraktssliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns per 2024-12-31.

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över	Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2024-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år	2023-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	37 439	295 305	361 800	0	Upplåning	13 816	293 513	361 800	0
Leasingskulder	41	123	653	572	Leasingskulder	41	123	653	327
Övr långf skulder	0	0	17 459	0	Övriga långf skulder	0	0	449	0
Räntor	6 320	27 743	1 413	0	Räntor	5 983	12 737	8 825	0
Lev skulder	4 071	0	0	0	Lev skulder	2 845	0	0	0
Övr kortfr skulder	5 772	0	0	0	Övr kortfr skulder	3 273	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>53 643</b>	<b>323 171</b>	<b>381 325</b>	<b>572</b>	<b>Summa</b>	<b>25 958</b>	<b>306 373</b>	<b>371 727</b>	<b>327</b>

Moderbolag	Inom	Inom	Inom	Över	Moderbolag	Inom	Inom	Inom	Över
2024-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år	2023-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	872	0	0	0	Lev skulder	463	0	0	0
Övr kortfr skulder	770	0	0	0	Övr kortfr skulder	628	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Summa</b>	<b>1 091</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Tkr	Kassaflöde				Tkr	Kassaflöde			
	Koncern	från finansierings-	Ej kassaflödes-	Koncern		Koncern	från finansierings-	Ej kassaflödes-	Koncern
	IB 2024-01-01	verksamheten	påverkande poster	UB 2024-12-31		IB 2023-01-01	verksamheten	påverkande poster	UB 2023-12-31
Upplåning	669 129	-9 198	34 613	694 544	Upplåning	677 621	-8 492	0	669 129
Leasingskuld	1 144	0	245	1 389	Leasingskuld	307	0	837	1 144
<b>Summa</b>	<b>670 273</b>	<b>-9 198</b>	<b>34 858</b>	<b>695 933</b>	<b>Summa</b>	<b>677 928</b>	<b>-8 492</b>	<b>837</b>	<b>670 273</b>

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt utyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

Tkr	Koncernen		Moderbolag		Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31		2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	167	0	Hyresfordringar	162	0				
Övriga fordringar	592	111	Övriga fordringar	598	6				
Likvida medel	71 036	63 321	Likvida medel	47 169	38 403				
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>71 795</b>	<b>63 432</b>	<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>47 929</b>	<b>38 409</b>				

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar	Värdering till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde
	2024-12-31	(Hold to collect)			2024-12-31	(Hold to collect)	
Hyresfordringar	167	167	Hyresfordringar	162	162		
Övriga fordringar	592	592	Övriga fordringar	598	598		
Likvida medel	71 036	71 036	Likvida medel	47 169	47 169		
<b>Summa</b>	<b>71 795</b>	<b>71 795</b>	<b>Summa</b>	<b>47 929</b>	<b>47 929</b>		

Finansiella skulder	Värdering till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	Finansiella skulder	Värdering till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde
	2024-12-31	(Hold to collect)			2023-12-31	(Hold to collect)	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	361 800	361 800	Långfristiga skulder till kreditinstitut	361 800	361 800		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	332 744	332 744	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	307 329	307 329		
Övriga långfristiga skulder	17 459	17 459	Övriga långfristiga skulder	449	449		
Leverantörsskulder	4 071	4 071	Leverantörsskulder	2 845	2 845		
Övriga kortfr. skulder	5 772	5 772	Övriga kortfr. skulder	3 273	3 273		
<b>Summa</b>	<b>721 846</b>	<b>721 846</b>	<b>Summa</b>	<b>675 696</b>	<b>675 696</b>		

Derivatinstrument							
Koncernen	Nominellt	Verkligt	Genomsnittlig	Moderbolag	Nominellt	Verkligt	Genomsnittlig
2024-12-31	belopp	värde	ränta	2024-12-31	belopp	värde	ränta
Förfall 2028	100 000	-2 767	3,13%	Förfall 2028	100 000	-2 767	3,13%
Förfall 2029	50 000	-158	2,50%	Förfall 2029	50 000	-158	2,50%
<b>Summa</b>	<b>150 000</b>	<b>-2 925</b>	<b>2,92%</b>	<b>Summa</b>	<b>150 000</b>	<b>-2 925</b>	<b>2,92%</b>

Derivatinstrument							
Koncernen	Nominellt	Verkligt	Genomsnittlig	Moderbolag	Nominellt	Verkligt	Genomsnittlig
2023-12-31	belopp	värde	ränta	2023-12-31	belopp	värde	ränta
Förfall 2028	100 000	-3 705	3,13%	Förfall 2028	100 000	-3 705	3,13%
<b>Summa</b>	<b>100 000</b>	<b>-3 705</b>	<b>3,13%</b>	<b>Summa</b>	<b>100 000</b>	<b>-3 705</b>	<b>3,13%</b>

### Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument så som ränteswapar som värderas till verkligt värde i balansräkningen.

I enlighet med nivå 2. Nyttjanderättstillgång och leasingskulder kopplat till tomrättsavtal redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, se beskrivning avsnitt Redovisningsprinciper ovan. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisnings-principer och not 13.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skäligen avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Koncernens långsiktiga mål framgår av förvaltningsberättelsen.

Koncernen		
Räntetäckningsgrad	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto	77 368	75 672
Administrationskostnader	-10 082	-8 036
Ränteintäkter	1 371	1 374
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtt)	-256	-160
Räntekostnader	-24 196	-24 119
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,83</b>	<b>2,85</b>

Koncernen		
Belåningsgrad	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	332 744	307 329
Likvida medel	-71 036	-47 169
Räntebärande nettoskuld	623 508	621 960
Förvaltningsfastigheter	1 563 614	1 460 743
<b>Belåningsgrad %</b>	<b>39,88</b>	<b>42,58</b>

Koncernen		
Soliditet	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	822 590	757 512
Balansomslutning	1 641 063	1 514 729
<b>Soliditet, %</b>	<b>50,13</b>	<b>50,01</b>



## Not 5 Hyresintäkter

Tkr	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter exkl. tillägg	97 609	91 908
Fastighetsskatt	2 676	2 565
Hyrestillägg och rabatter	3 371	5 493
<b>Summa</b>	<b>103 656</b>	<b>99 966</b>

2024-12-31		
Koncernen		
Förfallostruktur hyresavtal, årshyra Tkr		Andel av årshyran
År	Tkr/år	
2025	4 500	4,7%
2026	5 700	5,9%
2027	20 500	21,4%
2028	19 400	20,2%
efter 2028	45 800	47,8%
<b>Summa</b>	<b>95 900</b>	<b>100,0%</b>

2023-12-31		
Koncernen		
Förfallostruktur hyresavtal, årshyra Tkr		Andel av årshyran
År	Tkr/år	
2023	4 700	5,3%
2024	5 000	5,6%
2025	6 000	6,7%
2026	19 600	21,9%
efter 2027	54 100	60,5%
<b>Summa</b>	<b>89 400</b>	<b>100,0%</b>

Tabellen ovan visar årshyra, dvs kallhyra inklusive indextillägg, för kontrakt tecknade vid årets utgång. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Bostadsavtal är inte inkluderade i tabellerna ovan med förfallostruktur, då de inte har något specifikt förfalldatum. Koncernen har 3 800 tkr (3 500 tkr) bostadsavtal. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

## Not 6 Övriga intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Elstöd	0	1 158	0	0
Erhållna skadestånd/bidrag	148	4	0	0
Biltvätt	569	377	0	0
Konsultarvoden	190	269	190	0
Övriga rörelseintäkter	77	6	205	5
<b>Summa</b>	<b>984</b>	<b>1 814</b>	<b>205</b>	<b>5</b>

## Not 7 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen	
	2024	2023
Fastighetsskötsel och serviceavtal	6 370	6 464
Taxebundna kostnader	10 257	11 129
Försäkringskostnader	952	837
Fastighetsskatt	3 813	3 382
Löpande underhåll	5 880	4 296
<b>Summa</b>	<b>27 272</b>	<b>26 108</b>

## Not 8 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Personal	5 420	4 517	7 251	6 407
Lokalhyra	443	434	443	434
IT	860	374	860	374
Konsulter	2 085	2 404	1 844	2 380
Övriga administrationskostnader	1 274	307	1 126	1 088
<b>Summa</b>	<b>10 082</b>	<b>8 036</b>	<b>11 524</b>	<b>10 683</b>

### Upplysning om revisorns arvode

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	580	550	580	550
<b>Summa</b>	<b>580</b>	<b>550</b>	<b>580</b>	<b>550</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 9 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Män	5	4	5	4
Kvinnor	2	2	2	2
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

Tkr Löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Löner och andra ersättningar	4 835	4 265	4 835	4 265
Sociala avgifter	2 178	1 901	2 178	1 901
- Varav pensionskostnader	635	588	635	588
<b>Summa</b>	<b>7 013</b>	<b>6 166</b>	<b>7 013</b>	<b>6 166</b>

Tkr Arvode ledandebefattningshavare	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Vd Gustav Adielsson	1 606	1 516	1 606	1 516
Sociala avgifter	505	476	505	476
- Varav pensionskostnader	432	412	432	412
<b>Summa</b>	<b>2 111</b>	<b>1 992</b>	<b>2 111</b>	<b>1 992</b>

Övriga ledandebefattningshavare är inhyrd. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (0).

Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter. Pensionskostnader till styrelse finns inte.

Tkr Arvode styrelseledamöter exkl. sociala avgifter	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Lars Linzander Ordförande	150	150	150	150
Olof Andersson Styrelseledamot	40	40	40	40
Wilhelm Bergengren Styrelseledamot	40	40	40	40
Johan von Kantzow Styrelseledamot	40	40	40	40
Johan Olofsson Styrelseledamot	40	40	40	40
<b>Summa</b>	<b>310</b>	<b>310</b>	<b>310</b>	<b>310</b>

## Not 10 Finansiella intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	0	0	9 855	7 683
Ränteintäkter övriga	1 356	1 315	1 306	1 294
Övriga finansiella intäkter	15	59	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 371</b>	<b>1 374</b>	<b>11 161</b>	<b>8 977</b>

## Not 11 Finansiella kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader leasingsskuld	256	160	0	0
Räntekostnader koncernföretag	0	0	3 022	1 988
Räntekostnader övriga	24 185	24 098	-791	3
Övriga finansiella kostnader	11	21	6	0
<b>Summa</b>	<b>24 452</b>	<b>24 279</b>	<b>2 237</b>	<b>1 991</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag	
	2024	2023
<b>Nedskrivning andelar i koncernföretag</b>		
Sydsvenska Hem Minerva org.nr 556763–9249	5 000	0
Angelicagruppen org.nr 559160–6024	8 000	0
<b>Summa</b>	<b>13 000</b>	<b>0</b>

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på enskilt koncernföretag. I de fall nedskrivna andelars värde ökat och överstiger redovisat värde i moderbolaget reverseras dessa nedskrivningar helt eller delvis.

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilket ger indirekt äganderätt.

Fastighetsbeteckning	Kommun	LOA kvm
Abborren 5	Vimmerby	1 200
Aspeholm 6	Lund	910
Borggård 1:357	Staffanstorps	4 910
Borggård 1:401	Staffanstorps	1 730
Borggård 1:476	Staffanstorps	2 240
Borggård 1:490	Staffanstorps	320
Borrestad 1	Hörby	2 980
Brågarps 6:727	Staffanstorps	3 060
Brågarps 6:764	Staffanstorps	2 800
Cronholm 1	Malmö	20 660
Flintkärnan 4	Malmö	2 000
Fälgen 1	Ronneby	1 200
Glaven 2	Helsingborg	1 230
Handbromsen 4	Karlskoga	1 710
Hemmestorps 3:23	Staffanstorps	4 510
Katslösa 17:4	Helsingborg	8 150
Katslösa 9:2	Helsingborg	80
Lomma 33:55	Lomma	7 520
Länsmannen 4	Lund	1 080
Minerva 14	Helsingborg	3 150
Rom 1	Landskrona	3 320
Sandhammaren 5	Kävlinge	1 580
Sargen 1	Arvika	1 560
Skomakaregården 1	Alingsås	1 610
Stanstorps 1:197	Staffanstorps	330
Stanstorps 1:198	Staffanstorps	390
Stanstorps 1:202 m fl	Staffanstorps	2 030
Stanstorps 1:782	Staffanstorps	410
Stanstorps 7:173	Staffanstorps	420
Svedala 100:242	Svedala	3 150
Svedala 100:359	Svedala	1 930
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>		<b>88 170</b>

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen per den 31 december 2024 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

Tkr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 460 743	1 441 534
Förvärv av fastigheter	90 686	74 084
Förvärv av nyttjanderätt	0	837
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	5 823	25 229
Orealiserade värdeförändringar	6 362	-80 940
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 563 614</b>	<b>1 460 743</b>

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år dock med hänsyn till hyresavtal som löper utöver tioårsperioden. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

#### 2024

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,35 (6,67–9,91)
Direktavkastningskrav, %	6,46 (4,75–8,00)
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	7,37 (0,69–17,27)

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)	Snitt (%)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	143 000 / -143 000	9,2 / -9,2
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	65 400 / -60 100	4,2 / -3,9
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	26 500 / - 28 400	1,7 / -1,8

#### 2023

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,21 (6,59–10,21)
Direktavkastningskrav, %	6,09 (4,50–8,05)
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	7,81 (1,04–17,90)

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)	Snitt (%)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	132 000 / -132 000	9,0 / - 9,0
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	61 800 / - 56 700	4,2 / - 3,9
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	25 100 / - 26 200	1,7 / - 1,8

## Not 14 Derivatinstrument

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	3 705	0	3 705	0
Värdeförändring	-780	3 705	-780	3 705
<b>Utgående nettoskuld</b>	<b>2 925</b>	<b>3 705</b>	<b>2 925</b>	<b>3 705</b>
Varav långfristig del derivatskuld	2 925	3 705	2 925	3 705
Varav långfristig del derivatfordran	0	0	0	0

## Not 15 Inkomstskatt

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton för intressegemenskapen om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 24.

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<b>Aktuell skatt</b>				
Årets skattekostnad	-218	-126	0	0
Skatt hänförligt till tidigare år	-85	-15	0	0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-303</b>	<b>-141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Outnyttjat underskottsavdrag	-5	-3 366	-2 372	-1 634
Finansiella instrument	-124	157	-124	157
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-10 212	8 095	0	0
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-10 341</b>	<b>4 886</b>	<b>-2 496</b>	<b>-1 477</b>
<b>Summa skatt</b>	<b>-10 644</b>	<b>4 745</b>	<b>-2 496</b>	<b>-1 477</b>
<b>Avstämning årets skatt</b>				
Resultat före skatt	51 347	-39 914	7 924	14 991
Skatt enligt gällande skattesats	-10 577	8 222	-1 632	-3 088
Skatt hänförlig till tidigare år	775	-2 476	0	189
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-1 246	-1 575	1 839	1 442
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	12	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	135	-785	-2 542	-782
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-28	-21	0	0
Skatteeffekt av skillnad mellan skatte- och bokföringsmässiga skillnader	456	605	0	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-161	763	-161	763
<b>Summa skattekostnad</b>	<b>-10 644</b>	<b>4 745</b>	<b>-2 496</b>	<b>-1 477</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>20,7%</b>	<b>-11,9%</b>	<b>31,5%</b>	<b>9,9%</b>

## Not 16 Koncernbidrag

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	0	0	30 340	21 072
Lämnade koncernbidrag	0	0	-15 468	-6 592
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 872</b>	<b>14 480</b>

## Not 17 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	578	576	84	0
Övrigt	14	22	27	6
<b>Summa</b>	<b>592</b>	<b>598</b>	<b>111</b>	<b>6</b>

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	927	832	927	832
Förutbetalda leasing	43	40	43	40
Förutbetalda hyreskostnader	113	111	113	111
Övriga förutbetalda kostnader	936	849	483	230
Upplupna hyresintäkter	3 163	2 245	0	0
Upplupna ränteintäkter	5	94	5	94
Övriga upplupna intäkter	467	1 886	0	0
<b>Summa</b>	<b>5 654</b>	<b>6 057</b>	<b>1 571</b>	<b>1 307</b>

## Not 19 Likvida medel

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	71 036	47 169	63 321	38 403
<b>Summa</b>	<b>71 036</b>	<b>47 169</b>	<b>63 321</b>	<b>38 403</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.



## Not 20 Eget kapital

### Koncern

#### Aktiekapital

Innehavare av aktier i Sydsvenskahem är berättigade till utdelning som fastställs vid bolagstämman och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Kvotvärdet per aktie uppgår till kvotvärdet per aktie uppgår till 1 kr.

#### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av inbetalt kapital till bolaget genom nyemission.

#### Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår tidigare uppskrivningsfonder och reservfond intjänade vinstmedel i moderbolaget och deras dotterföretag samt övrigt kapital som ej betecknas som tillskjutet enligt ovan.

### Moderbolag

#### Aktiekapital

Aktiekapitalet bestod vid årets slut av 6 699 907 A-aktier.

#### Överkursfond

Bundna fonder avser uppskrivningsfond och får inte minskas genom vinstutdelning

#### Balanserat resultat

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter att en eventuell vinstutdelning lämnats.

Några teckningsoptioner, bemyndigande om att emittera aktier eller motsvarande som förväntas öka antalet aktier finns inte utställda, varför det inte finns någon utspädningseffekt att ta hänsyn till varken per 2024-12-31 eller 2023-12-31.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	6 699 907	6 454 758
Antal utestående aktier efter utspädning, st	6 699 907	6 454 758

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	40 703 000	-35 169 000
Genomsnittligt antal aktier, st	6 577 333	6 454 758
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>6,19</b>	<b>-5,45</b>

## Not 21 Upplåning

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	361 800	361 800	0	0
Kortfristig skuld till kreditinstitut	332 744	307 329	0	0
<b>Summa</b>	<b>694 544</b>	<b>669 129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 22 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i dotterbolaget Cholm AB. Tomträttsavtalet som avser parkering i Cholm AB och löper till och med 2030-12-31 och med en årlig tomträttsavgäld på 144 tkr. Tomträttsavtalet redovisades för första gången 2019-07-01 då koncernen började tillämpa IFRS 16. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

### Leasingskuld:

Tkr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig leasingskuld	1 389	1 144
<b>Summa</b>	<b>1 389</b>	<b>1 144</b>

### Belopp redovisade i resultaträkningen:

Tkr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader nyttjanderätt	256	160
<b>Summa</b>	<b>256</b>	<b>160</b>

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing. För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4.

## Not 23 Övriga långfristiga skulder

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Tilläggsköpeskilling	17 000	0	17 000	0
Övriga skulder	459	449	0	0
<b>Summa</b>	<b>17 459</b>	<b>449</b>	<b>17 000</b>	<b>0</b>

## Not 24 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	4 542	5 657	2	2 337
Temporär skillnad hänförlig till derivat	603	763	602	763
<b>Summa</b>	<b>5 145</b>	<b>6 420</b>	<b>604</b>	<b>3 100</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-2 596	-1 066	0	0
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-64 763	-55 890	0	0
<b>Summa</b>	<b>-67 359</b>	<b>-56 956</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-62 214</b>	<b>-50 536</b>	<b>604</b>	<b>3 100</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 40 974 tkr (53 268 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2024. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 9 tkr (22 217 tkr.) Tidsbegränsade koncernbidragsspärrar är applicerbara på 41 915 tkr (41 915) av koncernens underskottsavdrag. Tidsbegränsningen för dessa spärrar är aktuell under kommande två beskattningsår.

## Not 25 Övriga kortfristiga skulder

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskuld	751	546	84	205
Momsskuld	4 360	2 509	37	219
Soc.avg/skatt	259	204	259	204
Övriga skulder	402	14	390	0
<b>Summa</b>	<b>5 772</b>	<b>3 273</b>	<b>770</b>	<b>628</b>

## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	22 797	15 662	0	0
Upplupna räntor	1 993	2 418	0	0
Styrelsearvode	272	272	272	272
Semesterlöneskuld	827	710	827	710
Fastighetskostnader	3 797	6 525	0	0
Övrigt	412	549	412	549
<b>Summa</b>	<b>30 099</b>	<b>26 136</b>	<b>1 511</b>	<b>1 531</b>

## Not 27 Andelar i dotterföretag

Tkr	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	537 016	502 125
Anskaffat under året	47 622	27 091
Anskaffat via fusion	0	2 036
Avyttrat via fusion	0	-2 036
Ovillkorade aktieägartillskott	9 420	7 800
Nedskrivning	-13 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>581 058</b>	<b>537 016</b>

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på enskilt koncernföretag. I de fall nedskrivna andelars värde ökat och överstiger redovisat värde i moderbolaget reverseras dessa nedskrivningar helt eller delvis. För 2024 har nedskrivning gjorts med 5 000 tkr i Sydsvenska Hem Minerva AB och 8 000 tkr i Angelicagruppen.

Dotterbolag	Org.nummer	Säte	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
AB Redaktören	559225-8023	Malmö	100	100	123 593	123 593
Cholm AB	556706-5353	Malmö	100	100		
Angelicagruppen AB	559160-6024	Malmö	100	100	110 397	118 397
Angelica AB	556215-8708	Malmö	100	100		
Angelica Butiksfastigheter AB	556842-9079	Malmö	100	100		
LMP Fastighets AB	556757-9452	Malmö	100	100		
Angelica Borgtorpet AB	559114-2996	Malmö	100	100		
Angelica Utveckling AB	559221-2939	Malmö	100	100		
Eurocorp No 2 Holding AB	556999-9328	Malmö	100	100	70 318	70 318
Ronneby Fälgen 1 AB	556953-5502	Malmö	100	100		
Vimmerby Aborren 5 AB	556953-5528	Malmö	100	100		
Alingsås Skomakaregården 1 AB	559023-3978	Malmö	100	100		
Arvika Sargen 1 AB	559023-3960	Malmö	100	100		
Karlskoga Handbromsen 4 AB	559023-3994	Malmö	100	100		
Skövde Aspelund 2 AB	559025-2143	Malmö	100	100		
Storbutiken Svedala AB	559287-1122	Malmö	100	100		
Eurocorp Brågårp AB	556725-5046	Malmö	100	100	17 130	17 130
Kävlinge Fastighets AB	556973-3446	Malmö	100	100	26 894	26 894
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	559046-8707	Malmö	100	100	84 349	84 349
Projektbolag Del Y AB	556874-4899	Malmö	100	100	15 077	15 077
Svedala 100:359 AB	559394-7491	Malmö	100	100	3 659	3 239
Sydsvenska Hem Minerva 14 AB	556763-9249	Malmö	100	100	12 936	9 436
Vårdboende i Västerparken AB	556975-1661	Malmö	100	100	41 492	41 492
Fastigheten Flintkärnan 4 Malmö AB	559410-5180	Malmö	100	100	7 536	7 036
Hörby Borrestad 1 AB	559070-8672	Malmö	100	100	20 055	20 055
Fastighetsaktiebolaget Katslösa AB	559183-9161	Malmö	100	100	47 622	0
					<b>581 058</b>	<b>537 016</b>

## Not 28 Långfristig fordran till koncernföretag

Tkr	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordran	184 609	95 636
Tillkommande fordringar	18 857	119 684
Reglerade fordringar	-14 510	-30 711
<b>Summa</b>	<b>188 956</b>	<b>184 609</b>

Motpart	2024-12-31	2023-12-31
Svedala 100:359 AB, org.nr 559394–7491	6 848	7 003
Storbutiken Svedala AB, org.nr 559287–1122	37 758	42 719
Angelicagruppen AB, org.nr 559160–6024	12 110	5 500
Cholm AB, org.nr 556706–5353	35 407	34 984
Eurocorp Brågårp AB, org.nr 556725–5046	15 674	14 409
Sydsvenska Hem Minerva AB, org.nr 556763–9249	40 003	37 145
Fastigheten Flintkärnan 4 Malmö AB org.nr 559410–5180	6 537	15 468
Hörby Borrestad 1 AB org.nr 559070–8672	26 918	27 381
Fastighetsaktiebolaget Katslösa AB 559183–9161	7 701	0
<b>Summa</b>	<b>188 956</b>	<b>184 609</b>

## Not 29 Långfristiga skulder till koncernföretag

Tkr	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	107 701	47 165
Årets förändring	20 976	60 536
<b>Utgående värde</b>	<b>128 677</b>	<b>107 701</b>

Motpart	2024-12-31	2023-12-31
Projektbolag del Y AB, org.nr 556874–4899	9 891	7 790
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB, org.nr 559046–8707	42 774	32 245
Vårdboende i Västerparken AB, org.nr 556975–1661	24 900	19 415
Kävlinge Fastighets AB, org. nr 556973–3446	15 852	12 413
AB Redaktören, org.nr 559225–8023	30 700	29 838
Eurocop No 2 Holding AB org.nr 556999-9328	4 560	6 000
<b>Utgående värde</b>	<b>128 677</b>	<b>107 701</b>

### Not 30 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2024-12-31
<i>Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen</i>				
<b>Betalt finansnetto</b>				
Erhållen ränta	1 371	1 374	11 161	8 977
Erlagd ränta	-24 196	-24 119	-2 237	-1 991
Erlagd räntekostnad, leasingsskuld	-256	-160	0	0
<b>Summa betalt finansnetto</b>	<b>-23 081</b>	<b>-22 905</b>	<b>8 924</b>	<b>6 986</b>

#### Förvärvade tillgångar och skulder via dotterbolag

Inga rörelseförvärv har gjorts, utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster.

Förvärvade tillgångar och skulder	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	70 963	56 505
Rörelsefordran	1 491	54
Likvida medel	1 739	1 186
Uppskjuten skatteskuld	-1 337	0
Långfristiga skulder	-34 613	-28 606
Övriga rörelseskulder och avsättning	-10 099	-19 342
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>28 144</b>	<b>9 797</b>
Likvidamedel i den förvärvade enheten	1 739	1 186
Reglering av koncernfordran/skuld	-6 501	-47 197
Överenskommen reglering av fordran respektive skuld till säljaren vid förvärv av bolag	-75 766	-37 172
Överenskommen reglering via revers	48 182	0
Påverkan på likvida medel	-4 202	-73 386

### Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	789 197	742 669	0	0
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgen för dotterföretag	0	0	699 154	669 128

### Not 32 Transaktioner med närstående

Bolaget har under året haft koncernintern förvaltningsavgift till dotterbolagen. Koncernen har under året, på marknadsmässiga villkor, köpt in följande tjänster från närstående:

- Ekonomi och redovisningstjänster har köpts in för 1 047 tkr (938) och sålts för 190 tkr (181) till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 443 tkr (437) (bolag med samma ägare som innehar över 10 procent i Sydsvenska Hem AB).
- Konsulttjänster har köpts in för 101 tkr (0) från Lomma Tegelfabrik AB (aktieägare med innehav över 10 procent)

Vad gäller upplysning om ersättning till ledande befattningshavare samt villkor se not 9.

### Not 33 Händelser efter balansdagen

Styrelseledamot Johan Olofsson har valt att lämna sin post i styrelsen. Sydsvenska Hem har fortsatt en erfaren och kompetent styrelse som är väl rustad för att driva bolaget framåt.

Briban Invest AB, som är en av de större aktieägarna i Sydsvenska Hem, har den 27 februari 2025, lämnat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Sydsvenska Hem att förvärva samtliga utestående aktier i Sydsvenska Hem. Briban Invest erbjuder aktieägarna i Sydsvenska Hem ett kontantvederlag om 117 kronor per aktie i Bolaget eller 4,24 befintliga B-aktier i Fastighets AB Trianon, vilket motsvarar 85,65 kronor baserat på stängningskursen om 20,20 kronor för Trianons B-aktie på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, den 27 februari 2025.

Erbjudandet innebär, baserat på Kontantvederlaget, att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 784 miljoner kronor. Baserat på Aktievederlaget innebär Erbjudandet att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 574 miljoner kronor baserat på stängningskursen om 20,20 kronor för Trianons B-aktie på Nasdaq Stockholm, den 27 februari 2025.

### Not 34 Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	650 920 844
Balanserade vinstmedel	27 516 644
Årets resultat	5 427 189
	<hr/>
	<b>683 864 677</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

i ny räkning balanseras	683 864 677
	<hr/>
	<b>683 864 677</b>

# Definitioner nyckeltal

## **Resultat per aktie**

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

## **Förvaltningsresultat per aktie**

Årets förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

## **Överskottsgrad**

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

## **Avkastning på eget kapital**

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital vilket är medeltalet av redovisat eget kapital den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

## **Långsiktigt substansvärde per aktie**

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

## **Räntetäckningsgrad**

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter minus räntekostnad Leasingskuld dividerat med räntekostnader.

## **Soliditet**

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

## **Belåningsgrad**

Räntebärande nettoskuld i förhållande till värdet av förvaltningsfastigheterna vid periodens slut.

## **Fastigheternas direktavkastning**

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Notera att detta inkluderar projektfastigheter.

## **Genomsnittligt antal aktier**

Antal aktier vid utgången av varje månad dividerat med antalet månader.



# Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 27 mars 2025.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den dag som anges enligt elektronisk signatur.

Lars Linzander  
Styrelseordförande

Olof Andersson  
Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren  
Styrelseledamot

Johan von Kantzow  
Styrelseledamot

Gustav Adielsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som anges enligt elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sydsvenska Hem AB (publ), org.nr 559038-4177

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor