



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2020

Signatur Fastigheter AB (publ)

signatur
FASTIGHETER

Innehåll

<i>Delårsrapport januari – december 2020</i>	3
<i>Väsentliga händelser</i>	4
<i>Väsentliga händelser efter periodens utgång</i>	4
<i>Nyckeltal</i>	5
<i>VD har ordet</i>	6
<i>Verksamhetsöversikt</i>	7
<i>Utveckling av resultat och ställning för koncernen</i>	12
<i>Fastighetsbeståndets förändring</i>	14
<i>Fastighetsbeståndet</i>	15
<i>Nyckeltal</i>	18
<i>Aktuell intjäningsförmåga tolv månader</i>	19
<i>Rapporter</i>	20
<i>Övriga upplysningar</i>	26
<i>Allmänna upplysningar</i>	29

Delårsrapport januari – december 2020¹

Med "Signatur Fastigheter AB (publ)" eller "Moderbolaget" avses Signatur Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556648-6204. Med "Bolaget" eller "Signatur Fastigheter" avses koncernen, det vill säga Signatur Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag.

Oktober – december 2020

- Totala intäkterna ökade med 64 procent till 15,3 Mkr (9,3)²
- Driftnetto uppgick till 7,3 Mkr (6,6) vilket är en ökning med 10 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 4,5 Mkr (1,1)
- Resultatet efter skatt uppgick till 22,5 Mkr (10,7) och resultatet per aktie uppgick till 1,08 kr (0,58)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick totalt till 24,4 Mkr (18,3).

Januari – december 2020

- Totala intäkterna ökade med 31 procent till 46,6 Mkr (35,4)
- Driftnetto uppgick till 27,7 Mkr (23,3) vilket är en ökning med 19 procent
- Direktavkastningen är 4,26 procent (4,51)
- Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 5,1 Mkr (2,7)
- Resultatet efter skatt uppgick till 46,7 Mkr (24,4) och resultatet per aktie uppgick till 2,32 kr (1,34)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick totalt till 53,7 Mkr (34,3) varav 6,6 (1,3) avser realiserade värdeförändringar
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgår till 18,63 (16,92) kr per aktie.

¹ Definitioner under Övriga upplysningar

² Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser

- I december genomfördes en kontantemission om 36 miljoner kronor brutto
- Ett tioårigt hyresavtal tecknades med Region Skånes Regionfastigheter avseende samhällsfastighet i Klippan, till ett totalt värde om 23,6 miljoner kronor
- Under fjärde kvartalet förvärvades och tillträdades fastigheterna Helsingborg Bollbro 7 och Helsingborg Bollbro 11
- I november tillträdades fastigheterna Lund Kvarnskon 1 och Lund Fälgen 1

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång förvärvades och tillträdades två fastigheter på Möllevången i Malmö

Nyckeltal³

	2020	2019	2020	2019
KONCERNEN	OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
Totala intäkter (Mkr)	15,3	9,3	46,6	35,4
Driftnetto (Mkr)	7,3	6,6	27,7	23,3
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster (Mkr)	4,5	1,1	5,1	2,7
Periodens totalresultat (Mkr)	22,5	10,7	46,7	24,4
Resultat per aktie (kr) ⁴	1,08	0,58	2,32	1,34
Substansvärde (kr/aktie) ⁴	18,63	16,92	18,63	16,92
Fastighetsvärde (Mkr)	931,6	757,3	931,6	757,3
Belåningsgrad (%)	55,4	56,8	55,4	56,8
Soliditet (%)	39,0	37,0	39,0	37,0



I juni tillträdde sju fastigheter i Trelleborg

³ Definitioner under Övriga upplysningar

⁴ Historiska nyckeltal har räknats om för att uppnå jämförbarhet.

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger

VD har ordet

Fortsatt tillväxt i fastighetsvärde och goda resultat

Signaturs fastighetsbestånd har ökat med 23 procent under 2020, från 757,3 miljoner kronor till 931,6 miljoner kronor. På grund av Covid-19 har tillväxten varit något lägre än planerat. Vi ser möjligheter att öka tillväxttakten framöver och därmed uppnå målet om att inneha fastigheter för två miljarder kronor innan utgången av 2021. De affärer vi har gjort under 2020 har varit lönsamma och resultatet före skatt uppgår till 56,1 miljoner kronor.

Flera av våra finansiella nyckeltal har förbättrats under perioden. Belåningsgraden har minskat till 55 procent, soliditeten har ökat till 39 procent och snitträntan har minskat från 2,4 procent till 2,2 procent.

Totala intäkter ökade med 31 procent till 46,5 miljoner kronor. Detta beror i huvudsak på ett större fastighetsinnehav samt övriga intäkter om 3,3 miljoner kronor i samband med färdigställandet av bostadsprojektet Härfågeln i Limhamn.

En av höjdpunkterna under perioden, och ett kvitto på vår utvecklingsstrategi, är ett nytt tioårigt hyresavtal med Region Skåne avseende en vårdcentral. Det skapar en bättre förutsägbarhet i förvaltningen och bidrar till värdeutvecklingen med utökad finansiering som följd.

Institutionellt kapital

Under perioden har bland annat Östersjöstiftelsen blivit nya ägare i Signatur Fastigheter. Att attrahera institutionellt kapital och välrenommerade ägare är ett viktigt steg för fortsatt tillväxt. Östersjöstiftelsen kom in som ägare tillsammans med Gryningskusten Holding AB via en riktad emission under fjärde kvartalet. Vi hälsar dem varmt välkomna och ser fram emot vår resa tillsammans.

Vi skapar framtidens bostäder

Signatur Fastigheter skapar framtidens bostäder där människor kan trivas, vara trygga och bygga sin framtid. Vi tar oss an oslipade diamanter, fastigheter med miljömässiga, ekonomiska och sociala brister. Vi förädlar dessa genom bland annat optimering av sociala ytor och uppgradering av fastighetsinstallationer till uppkopplade, energisnåla och sensorstyrda system som skapar trygghet och minskar miljöavtrycket.

Vi förvärvar fastigheter med förbättringspotential och utvecklade värden för att utveckla dem till hållbara och lönsamma investeringar. Våra kunder erbjuds en högre standard och möjlighet att påverka. Det skapas utrymme för investeringar genom förhandlade och rimliga hyresökningar. Tillsammans skapar vi bättre fastigheter, bättre bostäder och en bättre miljö. Det är hållbara vinster på riktigt.

Året har varit väldigt annorlunda och utmanande för många på grund av den pågående pandemin. Vi är tack-samma att verka i en bransch med tillgångsslag i form av bostäder och samhällsfastigheter, vilka inte påver-kats i någon större omfattning av Covid-19.

Jag vill tacka alla hyresgäster, aktieägare, leverantörer och medarbetare för Er insats under året. Vi har många spännande förvärv på gång och förväntar oss ett högt förvärvstempo för att nå vårt tillväxtmål under 2021.

Dan Astrén
Verkställande Direktör



Verksamhetsöversikt

Detta är Signatur Fastigheter

Signatur Fastigheter är ett växande bostadsbolag i södra Sverige med huvudkontor i Malmö. Bolagets fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholms- och Öresundsregionen och utgörs i huvudsak av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Bolaget grundades i slutet av 2014 och är idag noterat på Nasdaq First North Growth market.

Affärsidé

Vår affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom utveckling av bostäder kombinerat med förvaltning.

Strategi

Vi växer genom förvärv av kassaflödande fastigheter med utvecklingspotential. Kassaflödet ger en stabil grund för verksamheten och förutsättningar för vårt fokus på fastighetsutveckling och värdetillväxt.

Vårt utvecklingsarbete innefattar såväl renovering av befintliga fastigheter som framtagande av nya bostäder genom detaljplanearbete.

Vår Mission

Vi ska skapa plats för människor att växa och trivas genom att tillgodose lokal- och bostadsbehov. Vi ska identifiera fastigheter med värdepotential och utveckla dem för en hållbar framtid och ett lönsamt ägande.

Vår Vision

Vi vill vara med och skapa framtidens fastigheter med småbolagets flexibilitet och tillväxt och storbolagets professionalitet och stabilitet.



Ägarförhållanden

	Antal aktier	% av rösterna
Astrén Invest AB	4 892 405	20,79%
Östersjöstiftelsen	2 500 000	10,62%
Tomas M Holding AB	2 173 257	9,24%
AB Halvtyget	1 876 286	7,97%
Stanwood-Haley Properties AB	1 841 638	7,83%
Peter Jonsson	650 630	2,76%
Bave Group Öresund AB	625 000	2,66%
Shervin Finance Invest AB	587 444	2,50%
Gryningskust Holding AB	540 991	2,30%
Tenox Holding AB	478 788	2,03%
Broström Konsulting AB	414 151	1,76%
Hellqvistgruppen AB	414 151	1,76%
T.Törnqvist Fastighetskonsulter AB	414 151	1,76%
Övriga	6 031 674	26,02%
Summa	23 440 566	100,00%

Den siste december 2020 uppgick antalet registrerade aktier i Signatur Fastigheter AB (publ) till 22 787 035 aktier, uppdelat på 10 204 A-aktier och 22 776 831 B-aktier, samt 653 531 B-aktier tecknade men ej registrerade aktier, med kvotvärde 0,6362 krona per aktie. Av återstående 653 531 B-aktier, har 625 000 registrerats hos Bolagsverket den 12 januari 2021, resterande 28 531 är aktier som ska växlas ut från SIG Invest AB till Signatur Fastigheter AB aktier. Den 31 december 2020 fanns det 1 573 registrerade aktieägare.

Värderingar

Sex betydelsefulla hörnstenar för Signatur Fastigheter



Skapa framtiden...

... genom att vara proaktiv och se möjligheter och risker enligt devisen "Det bästa sättet att förutspå framtiden är att skapa den."



Hållbarhet är medmännisklighet...

Utveckla dagens möjligheter utan att förbruka morgondagens. Att tänka på sin nästa idag är att tänka på sig själv imorgon.



Fantasi är viktigare än kunskap...

"För kunskapen är begränsad medan fantasin omfamnar hela världen, stimulerar framsteg och föder utveckling."
- Albert Einstein



Ta det personligt...

Meningen med livet är att ta ansvar och med det utvecklas mot allt vi kan bli.



Väx inte upp...

Ödmjukhet inför samtiden stimulerar till ständigt lärande.



Se sanningen i vitögat...

Ärlighet är en förutsättning för att komma till kärnan och kunna förstå, förändra och utveckla.

signatur
FASTIGHETER



Målmarknader

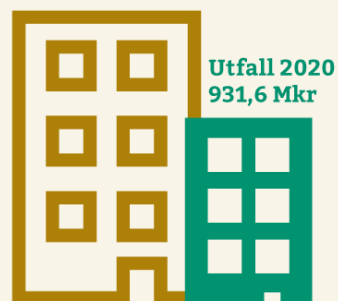
Bolaget fokuserar på förvärv i södra Sverige med huvudfokus i Stockholm och Skåne. Företagets huvudkontor är placerat i Malmö.

Mål och målutfall 2020

Inneha fastighetstillgångar med ett marknadsvärde om minst **två miljarder kronor** innan utgången av 2021.

Fastighetsbestånd

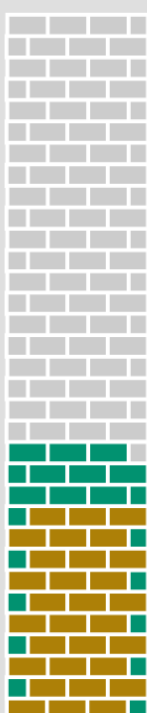
Mål 2021
2 000 Mkr



Soliditeten skall
som lägst vara
30 procent.

Soliditet

Mål
> 30 %



Utfall
39 %

Uppnå en substansvärdetillväxt per aktie,
exklusive utdelning, som över tid i genomsnitt
uppgår till **minst 15 procent** per år.

Substansvärde tillväxt

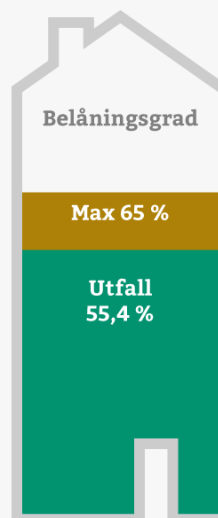


Långsiktig belåningsgrad om **högst 65 procent**. *

Belåningsgrad

Max 65 %

Utfall
55,4 %



Utveckling av resultat och ställning för koncernen

Nedan kommenteras resultat och ställning för koncernen. Verksamheten i moderbolaget består av administrationskostnader för koncernens bolag samt finansiering av dotterbolag.

Oktober– december 2020

Hyresintäkter

Under perioden oktober–december 2020 ökade hyres- och serviceintäkterna, jämfört samma period föregående år, med 2 340 tkr och uppgick till 11 699 tkr (9 359) vilket motsvarar en ökning om 25 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de senaste tolv månaderna. Driftnettot uppgick till 7 260 tkr (6 574), vilket är en ökning med 10 procent.

Resultat

Rörelseresultatet före finansnetto för kvartalet uppgick till 32 222 tkr (14 245). Resultat före skatt uppgick till 28 835 tkr (11 728). Resultat före skatt påverkades av 24 348 tkr (18 317) avseende värdeförändringar på fastigheterna till följd av

välriktade investeringar i fastigheterna vilket lett till ökat driftnetto.

Förvaltningsresultatet påverkas av övriga intäkter av engångskaraktär med 3 330 tkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -4 727 tkr (10 215). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -58 111 tkr (-79 542). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -76 549 tkr (72 605).

Sammantaget uppgår kassaflödet till 13 711 tkr (3 278) för perioden oktober till december 2020.



Januari – december 2020

Hyresintäkter

Under perioden januari–december 2020 ökade hyres- och serviceintäkterna, jämfört samma period föregående år, med 7 947 tkr och uppgick till 42 861 tkr (34 914) vilket motsvarar en ökning om 23 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under 2020. Driftnettot uppgick till 27 746 tkr (23 261). Överskottsgraden var 65 (67) procent. Hyresintäkterna påverkas under periodens första fem månader av en tillfälligt ökad vakansgrad vilket beror på lägenheter som tomställts för renovering i fastigheten Vallhunden 7 som sedan avyttrats med gott resultat under juni månad vilket också fått en direkt påverkan på rörelseresultatet.

Resultat

Rörelseresultatet före finansnetto för perioden januari till december uppgick till 70 018 tkr (39 069). Rörelseresultatet påverkas av -2 639 (-7 670) tkr avseende jämförelsestörande kostnader hänförliga till en transaktion som fick avbrytas till följd av turbulensen på finansmarknaderna under våren 2020 till följd av COVID-19 utbrottet.

Resultat före skatt uppgick till 56 094 tkr (29 408). Resultat före skatt påverkades av 53 680 tkr (34 332) avseende värdeförändringar på fastigheter varav 6 613 (1 348) tkr avser realiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultatet påverkas av övriga intäkter av engångskaraktär med 3 330 tkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -2 946 tkr (22 608). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -116 025 tkr (-86 685). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 123 950 tkr (76 113), och har påverkats av -7 772 tkr i löpande amorteringar på räntebärande skulder.

Sammantaget uppgår kassaflödet till 4 979 tkr (12 036) för perioden januari till december 2020.

Finansiering

Koncernen finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skulder. Per den 31 december utgörs de räntebärande skulderna av lån från kreditinstitut om 508,6 Mkr (425,8) samt 31,0 Mkr (23,5) i övriga lån, varav 19,0 (18,4) Mkr avser lån från aktieägare samt 4,0 Mkr (5,1) från bolag som betraktas som närstående. De räntebärande skulderna har ökat med 20,0 procent jämfört samma period föregående år till följd av ett ökat fastighetsinnehav. Den genomsnittliga räntan på koncernens lån uppgick till 2,23 procent vid utgången av perioden.⁵

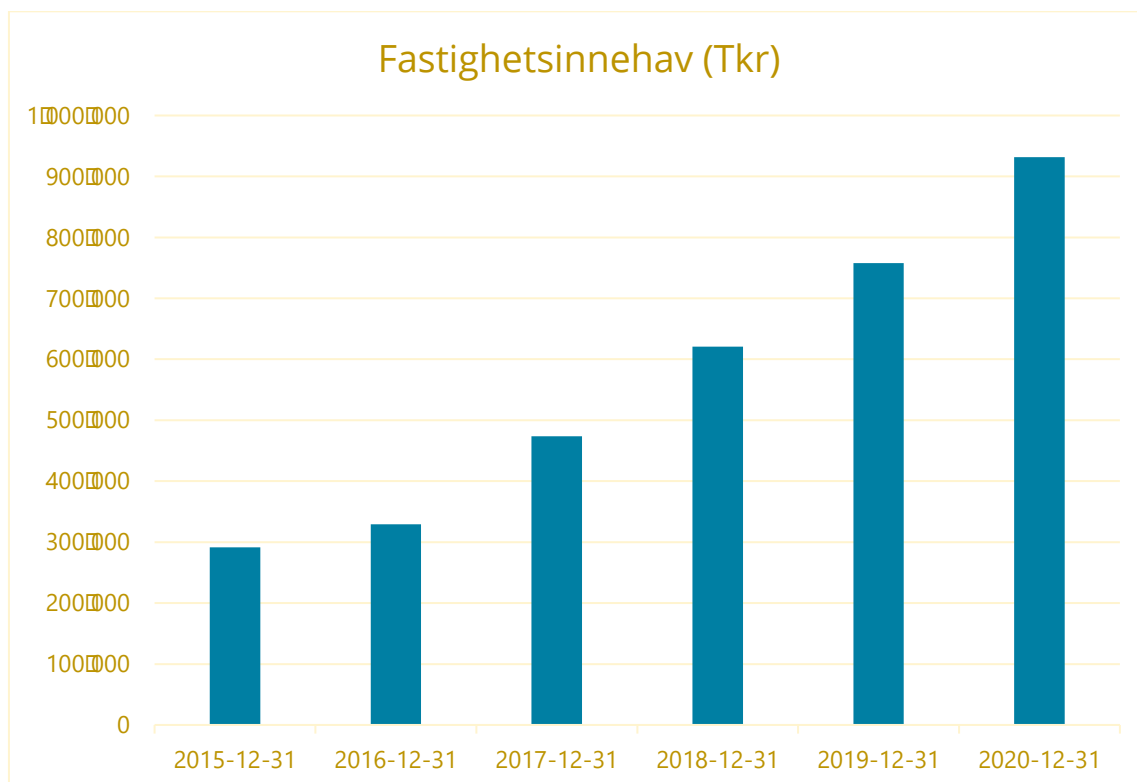
RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)	2020-12	2019-12
Banklån	508,6	425,8
Övriga lån	31,0	23,5
Summa	539,5	449,3

⁵ Definition genomsnittlig ränta: Beräknad årsränta för räntebärande skulder, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala räntebärande skulder

Fastighetsbeståndets förändring

Innehavet i förvaltningsfastigheter uppgår den 31 december 2020 till 931 600 tkr (757 252) vilket är en ökning med 23 procent jämfört samma period föregående år. Ökningen i fastighetsinnehavet härrör från ett antal väl genomförda förvärv under de senaste tolv månaderna, samt värdeskapande aktiviteter på befintligt bestånd under året.

Verkligt värde fastigheter (MKR)	2020-12	2019-12
Fastighetsvärde per 1 januari	757,3	620,8
Investeringar	16,7	30,0
Förvärv	190,9	120,2
Avyttringar	-80,4	-46,7
Värdeförändringar	47,1	33,0
Verkligt värde vid periodens utgång	931,6	757,3
Tillväxt (perioden)	23,0%	22,0%



Fastighetsbeståndet

Signatur Fastigheters fastighetsbestånd utgörs till 90% av bostäder och samhällsfastigheter.

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2020 av 37 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 43 040 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 931,6 Mkr.

Hyresintäkterna kommer till största del från bostäder. Signatur Fastigheters fastighetsbestånd finns främst i Stockholm och Malmö med omnejd, samt i några mindre orter.

HYRESBOSTÄDER	Lgh	YTA (m2)
Stockholm Bäverungen 5	32	1 864
Stockholm Vallhunden 8	64	2 048
Upplands Väsby Odenslunda 1:646	30	2 040
Bjuv Billesholms Gård 12:1	6	540
Malmö Alven 26	48	2 465
Malmö Toarp 9:1	4	510
Malmö Ankan 2	11	748
Landskrona Safiren 1	5	377
Landskrona Hoppet 8	5	279
Landskrona Gjörlöf 5	12	757
Landskrona Korpen 14	24	1 986
Landskrona Östra Förstaden 27	12	580
Trelleborg Bryggaren 1	11	502
Trelleborg Bryggaren 14	7	480
Trelleborg Böckaren 12	4	200
Trelleborg Böckaren 13	4	230
Trelleborg Böckaren 14	4	218
Trelleborg Repslagaren 1	10	540
Trelleborg Repslagaren 7	10	540
Klippan Gymnasiet 4	20	959
Helsingborg Bollbro 7	6	489
Helsingborg Bollbro 11	6	658

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER		
Burlöv Arlöv 21:181	21	1 350
Hässleholm Vittsjö 3:422	38	3 515
Vimmerby Gullvivan 5, Blålockan 13	40	5 248
Malmö Bokbindaren 6	12	511
Malmö Stammen 9, Stammen 15	10	381
Klippan Apollo 15		2 547
Klippan Skvadronen 9		987
Lund Kvarnskon 1		1 493
Lund Fälgen 1	6	340
SUMMA	462	35 382

ÖVRIGT

Malmö Helmer 4	280	
Malmö Balken 6	1 970	
Malmö Alven 26	1 498	
Malmö Husie 172:75	2 370	
Trelleborg Böckaren 13	19	
Trelleborg Böckaren 14	12	
Helsingborg Bollbro 7	525	
Helsingborg Bollbro 11	634	
Stockholm Mjölkboden 4		
SUMMA	7 308	
TOTALSUMMA	462	42 690

Investeringsverksamheten

Signatur Fastigheters utvecklingsstrategi bygger på värdeskapande fastighetsutveckling där fastigheternas inneboende potential frigörs, till gagn för såväl hyresgäster som aktieägare.

Genom vårt program för standardhöjande renoveringar av lägenheter ökar vi såväl boendestandarden som hyresintäkterna på ett effektivt, hållbart och kostnadsmedvetet sätt. Omfattningen av renoveringarna varierar men resultatet ökar fastigheternas värde och kassaflöde på kort och lång sikt. Våra förvärv på Möllevången i Malmö är ett bra exempel på användandet av standardhöjningsprogrammet. Fastigheternas lägenheter är nästan utslutande i omodernt skick med låg standard. Genom förhandsförhandlade renoveringsåtgärder får vi möjligheten att ge nya hyresgäster ett fint och

modernt hem i hög standard samtidigt som såväl hyresintäkter som fastigheternas värden ökar. Under 2020 har totalt 33 lägenheter renoverats med en snittavkastning om 9,2 procent direkt på hyresintäkterna. Därtill kommer värdeökning på fastigheterna. Utöver standardhöjningsrenoveringar av lägenheter har investeringar även bland annat gjorts i mer effektiva och hållbara värmesystem på några av våra fastigheter.

Fastighetsutveckling

Bolaget har idag en projektportfölj med potentiella byggrätter i olika processfaser som möjliggör utveckling av nya bostäder. I såväl Stockholm som i Malmö driver vi idag aktiva detaljplaneprocesser med bedömda BTA för bostäder om 20 500 kvadratmeter. På planidéstadiet arbetar vi internt med förstudier för detaljplaneprocesser, här bedöms kvadratmeterna för kommande detaljplaner uppgå till 17 400 BTA. Nyproduktionen är primärt inriktad på förtätning på egen mark i anslutning till redan befintligt bestånd.

De projektfastigheter som idag är under kommunala detaljplaneförfarande är Malmö Alven 26, Malmö Husie 172:75, Stockholm Mjölkboden 4 och Stockholm Vallhunden 8. Med utgångspunkt i framtida egenägda nyproducerade hyresrättsbostäder driver vi detaljplanerna för att förtäta våra

befintliga fastigheter. Pågående projektutveckling baseras på bedömningar och innebär osäkerheter avseende storlek, kostnader och värde. Bedömningarna skall inte ses som en prognos.

De ursprungliga hyresnivåerna i bostadsbeståndet ger Signatur Fastigheter goda förutsättningar att uppgradera lägenheter. För att förbättra bostadsmiljön och ytterligare öka hyresintäkterna genomförs också andra standardhöjande investeringar i fastigheterna, som fiberinstallationer och renoveringar av trapphus och portkods försedda entréer med mera.

Kort summering av projekten enligt följande;

Malmö Alven 26

På nuvarande parkeringsyta intill byggnaden på fastigheten drivs ändring av detaljplan för att bygga nya bostäder. För att harmonisera med omgivning och befintlig bostadsbyggnad planläggs fastigheten för att tillåta fem våningars byggnation i vinkel. Vindslägenheter inreds i såväl nybyggda som befintliga byggnaden.

Malmö Husie 172:75

Intill friluftsområde och populära Gyllins Trädgård i Malmö planläggs en äldre uppställningsplats med mindre industri till ett nytt bostadsområde. På

fastighetens 23 016 kvadratmeter planeras kvartersvis blandad bostadsbebyggelse i två till fyra plan.

Stockholm Vallhunden 8 och Mjölkboden 4

Inom ramen för projektet Fokusområde Hagsätra/Rågsved bedrivs ändring av detaljplan på fastigheterna tillsammans med kommunens fokusgrupp för att frigöra smarta och socialt hållbara hyresbostäder nära Stockholms tunnelbana. Fastigheterna är strategiskt belägna mitt emot varandra, vilket ger synergieffekter i såväl detaljplaneprocessen som vid kommande exploatering.

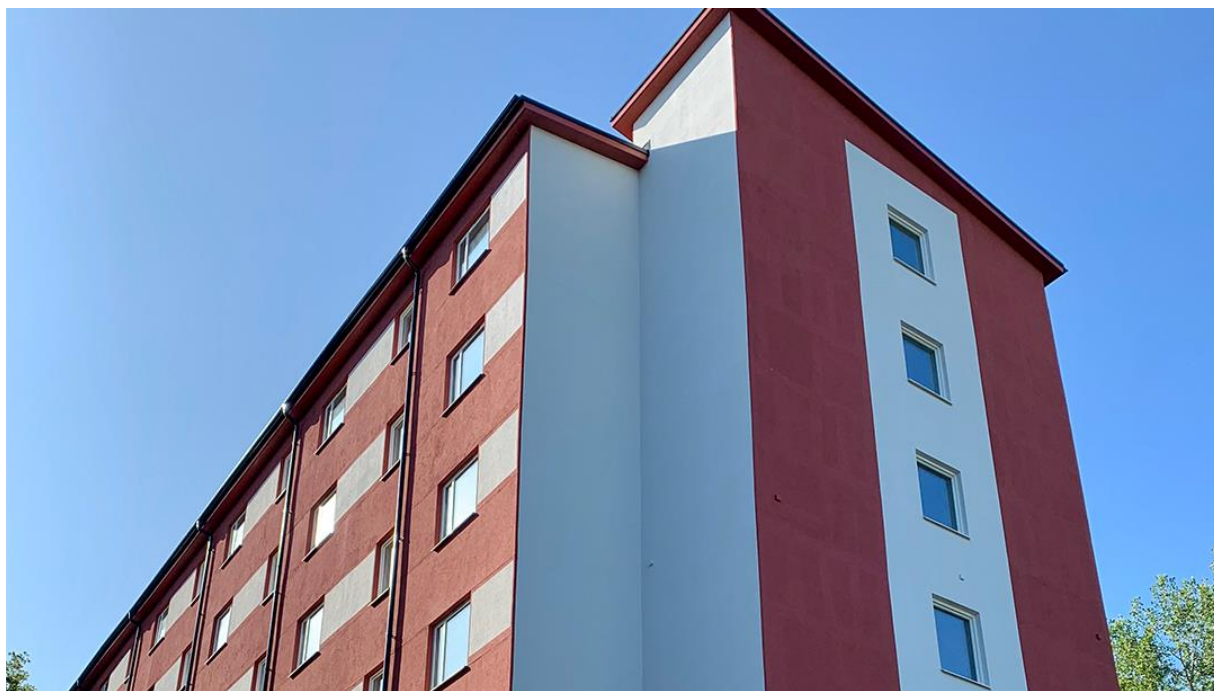
Pågående projektarbete	Lägenheter	Bostads	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering	Bokfört värde
	Antal	Area	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm	bedömd	tkr
Stockholm	76	4 342	194 944	44 897	9 552	2 200	107 695	31 000
Malmö	152	10 020	357 660	35 695	18 036	1 800	233 560	34 500
Summa/ Genomsnitt	228	14 362	552 604	38 477	27 588	1 921	341 255	65 500



Nyckeltal

	2020	2019	2020	2019
KONCERNEN (TKR)	OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
Nettoomsättning	11 699	9 359	42 861	34 914
Driftnetto	7 260	6 574	27 746	23 261
Överskottsgrad	62%	70%	65%	67%
Direktavkastning			4,26%	4,51%
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster	4 487	1 081	5 053	2 746
Res. efter finansiella poster	28 835	11 728	56 094	29 408
Fastighetsvärde	931 600	757 252	931 600	757 252
Uthyrningsbar area (m2)	43 040	33 913	43 040	33 913
Balansomslutning	1 008 134	811 766	1 008 134	811 766
Soliditet (%)	39,0	37,0	39,0	37,0
Avkastning på Eget Kapital exkl jämförelsestörande poster (%)	6,36	1,06	13,46	11,61
Skuldsättningsgrad	1,4	1,5	1,4	1,5
Räntetäckningsgrad exkl jämförelsestörande poster	1,7	1,5	1,9	1,3
Belåningsgrad (%)	55,4	56,8	55,4	56,8
Substansvärde (EPRA NAV) ⁶	18,63	16,92	18,63	16,92
Tillväxt substansvärde	20%	12%	31%	19%
Resultat per aktie (kr) ⁶	1,08	0,58	2,32	1,34
Vägt genomsnittligt antal aktier	21 064 207	18 233 311	20 096 463	17 823 817
Antal aktier på bokslutsdatum	23 440 566	19 748 899	23 440 566	19 748 899

⁶ Historiska nyckeltal har räknats om för att uppnå jämförbarhet.
Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger



Aktuell intjäningsförmåga tolv månader

Nedan presenteras Signatur Fastigheters intjäningsförmåga på årsbasis. Tabellen är en beräkning på kommande tolv månader och förutsättningarna är de som gäller vid bokslutsdatum.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan **inte** skall jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan baseras på aktuellt fastighetsbestånds kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration, och tar inte hänsyn till hyres-

vakans- eller ränteförändringar. Ej heller påverkansfaktorer som värdeförändringar i befintligt fastighetsinnehav, framtida fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar beaktas. Finansnetto baseras på koncernens räntebärande skulder och genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2020.

BELOPP I TKR	2020-12-31
Intäkter	50 199
Fastighetskostnader	-14 617
Driftnetto	35 582
Administrationskostnader	-11 100
Finansnetto	-11 554
Förvaltningsresultat	12 928

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

TKR	2020 OKT-DEC	2019 OKT-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	10 910	9 080	40 632	33 653
Serviceintäkter	789	279	2 229	1 261
Fastighetskostnader	-4 439	-2 785	-15 115	-11 653
Driftnetto	7 260	6 574	27 746	23 261
Övriga intäkter	3 605	-38	3 693	484
Övriga kostnader	-3	0	-78	-66
Administrationskostnader	-2 988	-2 938	-12 384	-11 272
Finansiella intäkter	-147	-85	-21	267
Finansiella kostnader	-3 183	-2 357	-13 644	-9 630
Tomträttsavgälder	-57	-75	-259	-298
Förvaltningsresultat före jämförelsestörande poster	4 487	1 081	5 053	2 746
Jämförelsestörande poster	-	-7 670	-2 639	-7 670
Förvaltningsresultat efter jämförelsestörande poster	4 487	-6 589	2 414	-4 924
Värdeförändringar fastigheter	24 348	18 317	53 680	34 332
Resultat före skatt	28 835	11 728	56 094	29 408
Aktuell skatt	-556	-283	-826	-283
Uppskjuten skatt	-5 818	-762	-8 585	-4 682
Periodens resultat	22 461	10 683	46 683	24 443
Totalresultatet sammanfaller med periodens resultat				
<i>Hänförligt till</i>				
<i>Moderbolagets aktieägare</i>	<i>22 843</i>	<i>10 556</i>	<i>46 683</i>	<i>23 933</i>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>-382</i>	<i>127</i>	<i>0</i>	<i>510</i>
Resultat per aktie (kr/aktie)	1,08	0,58	2,32	1,34

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	931 600	757 252
Nyttjanderättstillgångar förvaltningsfastigheter	7 208	7 305
Maskiner och inventarier	3 773	2 964
Nyttjanderättstillgångar	1 262	378
Pågående nyanläggning	644	1 320
Summa materiella anläggningstillgångar	944 487	769 219
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga fordringar	17 928	10 099
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 928	10 099
Omsättningstillgångar		
Lager	-	124
Kundfordringar	11 009	4 447
Övriga fordringar	6 030	7 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 874	1 875
Likvida medel	23 806	18 827
Summa omsättningstillgångar	45 719	32 448
Summa tillgångar	1 008 134	811 766
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital		
Aktiekapital	14 914	12 565
Övrigt tillskjutet kapital	183 928	140 134
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	194 302	147 619
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	393 144	300 318
Innehav utan bestämmande inflytande	766	766
Summa eget kapital	393 910	301 084
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	37 430	28 336
Räntebärande skulder	435 213	429 604
Långfristiga leasingskulder	7 735	7 072
Summa långfristiga skulder	480 378	465 012
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	104 311	19 703
Kortfristiga leasingskulder	735	611
Leverantörsskulder	4 336	8 104
Skatteskulder	2 014	904
Övriga kortfristiga skulder	5 110	9 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 340	6 840
Summa kortfristiga skulder	133 846	45 670
Summa eget kapital och skulder	1 008 134	811 766

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TKR	Moderbolagets aktieägare			Summa	Innehav utan bestämmade	Totalt
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
Eget kapital 2018-12-31	1 257	118 939	131 582	251 778	256	252 034
Emission				0		0
Omföring pga omvänt förvärv				0		0
Kvittningsemissioner				0		0
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0		0
Periodens resultat			13 378	13 378	382	13 760
Övrigt totalresultat				0		0
Eget kapital 2019-09-30	1 257	118 939	144 960	265 156	638	265 794
Emission omvänt förvärv	11 260		-8 653	2 607		2 607
Omföring pga omvänt förvärv	-757		757	0		0
Kvittningsemissioner	805	21 195		22 000		22 000
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0		0
Periodens resultat			10 555	10 555	128	10 683
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2019-12-31	12 565	140 134	147 619	300 318	766	301 084
Emission omvänt förvärv				0		0
Omföring pga omvänt förvärv				0		0
Kvittningsemissioner	42	958		1 000		1 000
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0		0
Periodens resultat			23 840	23 840	382	24 222
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2020-09-30	12 607	141 092	171 459	325 158	1 148	326 306
Emission omvänt förvärv				0		0
Omföring pga omvänt förvärv				0		0
Kvittningsemissioner	398	10 582		10 980		10 980
Kontantemissioner	1 909	32 254		34 163		34 163
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0		0
Periodens resultat			22 843	22 843	-382	22 461
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2020-12-31	14 914	183 928	194 302	393 144	766	393 910

Koncernens rapport över kassaflödet

TKR	2020 OKT-DEC	2019 OKT-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	28 835	11 728	56 094	29 408
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-32 058	-10 894	-52 991	-26 777
Betald inkomstskatt	-24	-203	-91	-283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 247	631	3 012	2 348
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-5 064	-1 893	-8 292	4 905
Förändring av rörelseskulder	3 584	11 477	2 334	15 355
Summa förändring av rörelsekapital	-1 480	9 584	-5 958	20 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 727	10 215	-2 946	22 608
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	4 389	30 360	87 053	46 689
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-62 437	-109 059	-193 422	-133 917
Förvärv av maskiner och inventarier	-1 188	-158	-2 597	-1 064
Avyttring av maskiner och inventarier	-	-	770	-
Förvärv av finansiella tillgångar	5 601	-	-8 949	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-4 476	-685	1 120	1 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 111	-79 542	-116 025	-86 685
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	167 546	92 917	330 579	120 917
Amortering av lån	-125 068	-19 923	-240 361	-48 181
Nyemission	34 163	-	34 163	3 766
Amortering av leasingskuld	-92	-389	-431	-389
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	76 549	72 605	123 950	76 113
Totalt kassaflöde	13 711	3 278	4 979	12 036
Ingående likvida medel	10 095	15 549	18 827	6 791
Utgående likvida medel	23 806	18 827	23 806	18 827

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	2020	2019	2020	2019
	OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
Nettoomsättning	0	1 295	82	1 655
Handelsvaror	-1	186	-76	-11
Administrationskostnader	-700	-498	-2 944	-2 677
Rörelseresultat	-701	983	-2 938	-1 033
Finansnetto	-	-37	-7	-207
Nedskrivningar innehav i dotterbolag	-	-91 819	-	-91 819
Koncernbidrag	2 899	-	2 899	-
Resultat före skatt	2 198	-90 873	-46	-93 059
Uppskjuten skatt	189	198	-8	198
Årets resultat	2 387	-90 675	-54	-92 861

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	297 870	297 870
Fordringar på koncernföretag	60 003	20 888
Uppskjuten skattefordran	190	198
Summa finansiella anläggningstillgångar	358 063	318 956
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	0	0
Fordringar på koncernföretag	363	-
Övriga fordringar	95	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169	37
Likvida medel	5 570	581
Summa omsättningstillgångar	6 197	634
SUMMA TILLGÅNGAR	364 260	319 590
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital		
Aktiekapital	14 914	12 565
Övrigt bundet eget kapital	1 110	1 110
Fritt eget kapital inkl årets resultat	347 152	303 412
Summa eget kapital	363 176	317 087
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	-	1 153
Skulder till koncernbolag	32	-
Leverantörsskulder	541	120
Övriga skulder	18	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	493	1 196
Summa kortfristiga skulder	1 084	2 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	364 260	319 590

Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Skatt

I juni 2018 beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettet om 30 % på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021 samt att ränteavdragen begränsas. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

Närstående transaktioner

Under året har transaktioner skett med bolag som betraktas som närstående till koncernen om ett värde av 254 tkr, avseende konsulttjänster, samt räntor på lån från närstående och aktieägare om 1 325 tkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Signatur Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat, kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2019 års årsredovisning, på sidorna 40–41.

Under 2020 års första månader bröt COVID-19 pandemin ut vilket ställt nya krav på samhället. Ledningen följer dagligen utvecklingen och följer folkhälsomyndigheternas rekommendationer. Koncernen kan drabbas ekonomiskt i förlängningen om hyresgäster får minskad betalningsförmåga. Koncernens fastigheter utgörs till största del av bostäder och samhällsfastigheter vilket bedöms ha en mindre exponering än kommersiella fastigheter för minskade hyresinbetalningar. Framförallt i början av pandemin visade det sig att de finansiella marknaderna påverkades stort och detta fick viss påverkan på koncernens tillväxttakt. Koncernens dagliga verksamhet har inte påverkats nämnvärt av pandemin.

I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Dessa risker minimeras genom externa värderingar av förvaltningsfastigheterna. Samtliga fastigheter har vid rapporteringstillfället värderats av företagsledningen.

Det är sammantaget koncernens bedömning att man har en rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

Information om projektportföljen i delårsrapporten inkluderar bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska **inte** ses som en prognos. Information om kommande och pågående projekt och projektutveckling i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av kommande och pågående byggnationer och projektutveckling. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om kommande och pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att kommande och pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.



Malmö Ankan 2 i Limhamn.

Definition av nyckeltal

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Direktavkastning

Driftnetto rullande 12 genom fastighetsvärdet utgången av perioden exklusive fastighetsvärdet av projektfastigheter och byggrätter

Förvaltningsresultat

Summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala intäkter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Avkastning på Eget Kapital

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

EPRA NAV

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt avseende fastigheter.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.

Allmänna upplysningar

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av revisorerna.
Bolagets rapporter finns tillgänglig på www.signaturfastigheter.se

Malmö den 26 februari 2021

KALENDARIUM

Delårsrapport oktober – december 2020	26 februari 2021
Årsredovisning 2020	25 mars 2021
Årsstämma	22 april 2021
Delårsrapport januari – mars 2021	20 maj 2021
Delårsrapport april – juni 2021	26 augusti 2021
Delårsrapport juli – september 2021	25 november 2021
Delårsrapport oktober – december 2021	24 februari 2022

Styrelsen avser inte att lämna förslag på utdelning.

Kontakt

Bolaget

Signatur Fastigheter AB (publ)
Org.nr. 556648-6204
Stjärnplan 3
216 18 Limhamn
Tel: +46 40 608 82 00
Hemsida: www.signaturfastigheter.se
E-mail: info@signaturfastigheter.se

Revisorer

KPMG AB
Box 227
201 22 Malmö
Tel: +46 40 35 62 11

Certified Advisor

Augment Partners AB
Birger Jarlsgatan 2
114 34 Stockholm
Tel: +46 8 505 65 172
E-mail: info@augment.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

Aktieinformation

Kortnamn SIGN B
ISIN-kod SE0013646924

Denna information är sådan information som Signatur Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 februari 2021 kl. 08.00 CET.

Signatur Fastigheter AB
Stjärnplan 3, 216 18 Limhamn
Tel: +46 40 608 82 00
www.signaturfastigheter.se
info@signaturfastigheter.se

signatur
FASTIGHETER