



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – MARS 2021

Signatur Fastigheter AB (publ)

signatur
FASTIGHETER

Innehåll

Delårsrapport januari – mars 2021	3
Väsentliga händelser	4
Väsentliga händelser efter periodens utgång	4
Nyckeltal	5
VD har ordet	5
Verksamhetsöversikt	7
Utveckling av resultat och ställning för koncernen	12
Fastighetsbeståndets förändring	13
Fastighetsbeståndet	14
Nyckeltal	17
Aktuell intjäningsförmåga tolv månader	18
Rapporter	19
Övriga upplysningar	24
Allmänna upplysningar	27

Delårsrapport januari – mars 2021¹

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.

Januari – mars 2021

- *Totala intäkterna ökade med 36 procent till 13,3 Mkr (9,8)²*
- *Driftnetto uppgick till 7,6 Mkr (5,8) vilket är en ökning med 29 procent*
- *Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 1,2 Mkr (-0,2)*
- *Resultatet efter skatt uppgick till 0,8 Mkr (-1,2) och resultatet per aktie uppgick till 0,03 kronor per aktie (-0,07)*
- *EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 18,89 kronor per aktie (16,86).*
- *Värdeförändringar fastigheter uppgick till 0,5 Mkr (1,6).*
- *Fastighetsvärdet uppgick till 1 107 Mkr (812) vilket är en ökning med hela 26 procent jämfört föregående år.*

¹ Definitioner under Övriga upplysningar

² Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser

- I februari förvärvades och tillträdades bostadsfastigheterna Vågen 6 och Uret 2 i Malmö och en kvittningsemission om 10 Mkr genomfördes i samband med tillträdet
- I mars tillträdades Malmö Hyllie 9:5, en kassaflödesgenererande fastighet med stora utvecklingsmöjligheter, och en kvittningsemission om 20 Mkr genomfördes i samband med tillträdet



I mars 2021 tillträdades fastigheten Hyllie 9:5 i Malmö.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I april tillträdades tre bostadsfastigheter i Eslöv
- Ny detaljplan för fastigheten Malmö Hyllie 9:5 antogs
- I april tillträdades även ett bestånd om sex fastigheter i Osby och i samband med det genomfördes en kvittningsemission om 20 Mkr
- I maj genomfördes en riktad emission om tre miljoner aktier till Fastighets AB Trianon

Nyckeltal³

	2021	2020	2020
KONCERNEN	JAN-MARS	JAN-MARS	JAN-DEC
Totala intäkter (Mkr)	13,3	9,8	46,6
Driftnetto (Mkr)	7,6	5,8	27,7
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster (Mkr)	1,2	-0,2	5,1
Periodens totalresultat (Mkr)	0,8	-1,2	46,7
Resultat per aktie (kr)	0,03	-0,07	2,32
Substansvärde (kr/aktie)	18,89	16,86	18,63
Fastighetsvärde (Mkr)	1 107,4	812,1	931,6
Belåningsgrad (%)	58,0	60,3	55,4
Soliditet (%)	36,4	34,6	39,0



I februari förvärvades bostadsfastigheten Uret 2 på Kristianstadsgatan i Malmö

³ Definitioner under Övriga upplysningar

VD har ordet

Kraftig tillväxt och tydlig strategi för värdeskapande

Året har börjat bra och sammantaget har tillväxttakten ökat markant under 2021, vilket resulterat i ökade hyresintäkter med 36 procent och ett ökat driftnetto med 29 procent under första kvartalet. Vi har växt fastighetsbeståndet till cirka 1,3 mdkr, och om man räknar med de förvärv som genomförts efter periodens utgång motsvarar det en ökning på hela 39 procent under 2021.

Signatur expansion och tydliga strategi för värdeskapande genomförs genom att skapa framtidens bostäder där människor kan trivas, vara trygga och bygga sin framtid. Strategin kan delas upp i tre delar; förvärvsstrategin, förvaltningsstrategin och utvecklingsstrategin. I vart och ett av dessa områden handlar det om att skapa en hållbar värdeutveckling för både hyresgäst och aktieägare.

Förvärvsstrategin handlar om att genomföra kloka förvärv enligt tydliga kriterier som ger kassaflöde och erbjuder betydande utvecklingspotential. Under kvartalet har vi förvärvat fastigheter för närmare 170 MSEK, inklusive tilläggsköpeskillingar, vilket ger en ökad årlig hyresintäkt i storleksordningen 8 mkr. Dessa förvärv erbjuder goda möjligheter till värdeökning framöver.

Förvaltningsstrategin handlar om att på ett hållbart sätt vårda och utveckla fastigheten långsiktigt till dess fulla potential. Här fokuserar vi på att sänka driftkostnader genom olika gröna investeringar som ger minskad energiförbrukning och ökad effektivitet. Vi undersöker för närvarande möjligheterna att påbörja miljöcertifiering av vissa fastigheter i beståndet. En rolig händelse var ett mail från en av våra hyresgäster där hon tackar för att vi ordnat med fler kärl för sortering av avfall i en av våra fastigheter. Nu slipper hon invänta återvinningsbilen och gå långa sträckor för att sortera sina sopor. Ett exempel på högre service som alla vinner på.

Utvecklingsstrategin handlar om att på befintliga fastigheter arbeta för detaljplaneändringar till bostäder och att med totalentreprenader leverera nya hyresbostäder, i första hand för egen förvaltning. Vi har fått ny detaljplan antagen efter periodens utgång på fastigheten Hyllie 9:5, vilken förvärvades under våren, som möjliggör upp emot 100 nya bostäder. Vår initiala plan är dock att behålla vissa ytor för samhällstjänster och utveckla resterande till bostäder. Här skapas värden för framtiden som kommer kunna realiseras i växande takt framöver.

Under maj har vi genomfört en riktad nyemission om 52,5 MSEK till Fastighets AB Trianon som därmed blir vår näst största ägare. Det är givetvis mycket stimulerande att hälsa Trianon, med deras fastighetskompetens, marknadskunnande och nätverk välkomna som en större aktieägare i bolaget samtidigt som vi tillförs nytt kapital. Vi har en rad konkreta affärer som mycket väl matchar vår strategi om att förvärva kassaflödesfastigheter med tydliga och värdeskapande utvecklingsmöjligheter. Ambitionen är att fortsätta växa och nå ett fastighetsvärde om 2 miljarder kronor under 2021.

Tack för att du som aktieägare är med på Signatur Fastigheters expansiva resa. Vi ser med tillförsikt fram emot fortsättningen av 2021.

Dan Astrén
Verkställande Direktör



Verksamhetsöversikt

Detta är Signatur Fastigheter

Signatur fastigheter är ett växande bostadsbolag med huvudkontor i Malmö. Vi har sedan starten 2014 skapat plats för människor att växa och trivas genom att tillgodose lokal- och bostadsbehov. Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Öresund- och Stockholmsregionen och består i huvudsak av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Vår ambition är att fortsätta växa genom att förvärva fastigheter med värdepotential och utveckla dem för en hållbar framtid och ett lönsamt ägande som gynnar boende, lokalhyresgäster och aktieägare.

Affärsidé

Vår affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt samt bestående och hållbara värden genom att äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter.

Vår Mission

Vi ska skapa plats för människor att växa och trivas genom att tillgodose lokal- och bostadsbehov. Vi ska förvärva fastigheter med värdepotential och utveckla dem för en hållbar framtid och ett lönsamt ägande som gynnar boende, lokalhyresgäster och aktieägare.

Vår Vision

Vi vill vara med och skapa framtidens fastigheter. Fokus på värdeskapande förvärv och hållbar utveckling gör att människor trivs och verksamheter växer tillsammans med oss.

Strategi

För att nå sina övergripande och finansiella mål arbetar Signatur Fastigheter efter en tillväxt- och värdeskapande strategi med fokus investeringar, förvaltning och utveckling av projekt.

INVESTERINGSSTRATEGI

– förvärva kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential

Förvärva fastigheter i B- och C-läge med tydlig utvecklingspotential och genomföra hyres- och standardhöjande renovering samt konvertering till bostäder och samhällsfastigheter

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

– hållbar förvaltning som skapar bestående värden för hyresgäster och aktieägare

Skapar framtidens fastigheter genom renovering, effektivisering och bättre resursutnyttjande som bidrar till ökad hållbarhet för individ, samhälle och bolag

UTVECKLINGSSTRATEGI

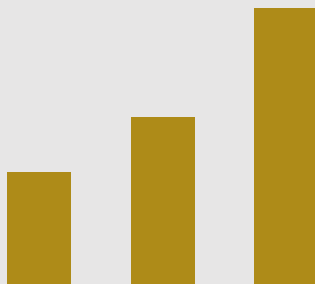
– värdeskapande genom specifikt utvalda utvecklingsprojekt

- Utveckla en byggrättsportfölj med bostäder för framtida förvaltning
- Fokusera på utvecklingsprojekt i anslutning till befintligt bestånd, gärna genom förtätning.
- Bedriva ett socialt hållbart planarbete att skapa framtidens bostäder och bostadsområden

Ägarförhållanden

	Antal aktier	% av rösterna
Dan Astén genom Astrén Invest AB	4 892 405	19,47%
Östersjöstiftelsen	2 500 000	9,95%
Tomas Magnusson genom Tomas M Holding AB	2 173 257	8,65%
AB Halvtyget	1 876 286	7,47%
Stanwood-Haley Properties AB	1 841 638	7,33%
Maelir Fastigheter Holding AB	1 092 896	4,35%
Peter Jonsson	642 750	2,56%
Bave Group Öresund AB	625 000	2,49%
Shervin Finance Invest AB	587 444	2,34%
Gryningskust Holding AB	540 991	2,15%
Rosso Stallion AB	500 000	1,99%
Tenox Holding AB	478 788	1,91%
Broström Konsulting AB	414 151	1,65%
Hellqvistgruppen AB	414 151	1,65%
T.Törnqvist Fastighetskonsulter AB	414 151	1,65%
Övriga	6 039 553	24,40%
Summa	25 033 461	100,00%

Den siste mars 2021 uppgick antalet registrerade aktier i Signatur Fastigheter AB (publ) till 23 912 035 aktier, uppdelat på 10 204 A-aktier och 23 901 831 B-aktier, samt 1 121 426 B-aktier tecknade men ej registrerade aktier, med kvotvärde 0,6362 krona per aktie. Den 31 mars 2021 fanns det 1 685 registrerade aktieägare.



Att investera i Signatur Fastigheter

Växande portfölj med låg risk

Signatur Fastigheters innehav utgörs till 90 procent av hyresbostäder och samhällsfastigheter, vilket innebär stabila och säkra kassaflöden samt en fördelaktig positionering utifrån utbud och efterfrågan.

Tydlig strategi för värdetillväxt

Signatur Fastigheters strategi är att förvärva hyresbostäder och samhällsfastigheter i B- och C-läge med stabila kassaflöden, där en god värdetillväxt kan realiseras genom fokus på fastighetsutveckling och långsiktig, ansvarsfull förvaltning.

Offensiva mål

Signatur Fastigheter presterar i förhållande till uppsatta finansiella mål som belåningsgrad, soliditet och substansvärde. Arbetet för att nå ett innehav av fastighetstillgångar med ett marknadsvärde om två miljarder kronor vid utgången av 2021 fortsätter.

Skapar hållbara miljöer

Signatur Fastigheters ambition de kommande åren är att i högre grad bidra ur ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Som långsiktig ägare förbättrar och förvaltar Signatur Fastigheter ständigt sina innehav vilket bidrar till en mer hållbar utveckling av samhällets sociala infrastruktur.



Målmarknader

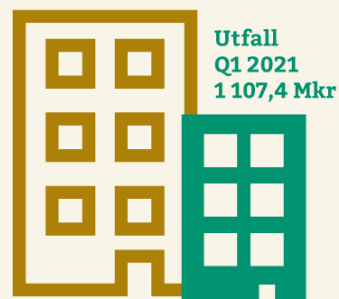
Bolaget fokuserar på förvärv i södra Sverige med huvudfokus i Stockholm och Skåne. Företagets huvudkontor är placerat i Malmö.

Mål och målutfall första kvartalet 2021

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

Fastighetsbestånd

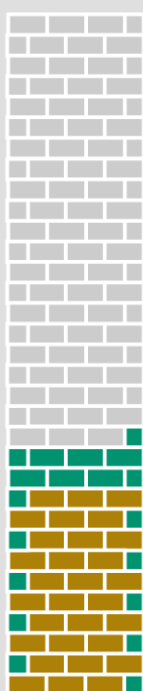
Mål 2021
2 000 Mkr



*Soliditeten skall
som lägst vara
30 procent.*

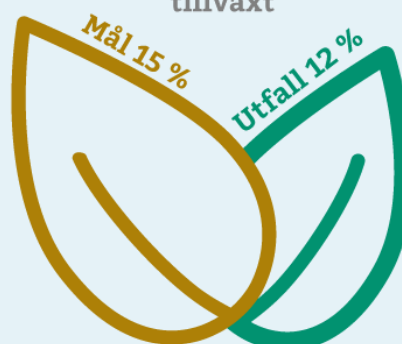
Soliditet

Mål
> 30 %



*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

Mål 65 %

Utfall
Q1 2021
58 %

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.

Januari – mars 2021

Hyresintäkter

Under perioden januari–mars 2021 ökade hyres- och serviceintäkterna, jämfört samma period föregående år, med 3 455 tkr och uppgick till 13 270 tkr (9 815) vilket motsvarar en ökning om 36 procent.

Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de senaste tolv månaderna. Driftnettot uppgick till 7 550 tkr (5 843), vilket är en ökning med 29 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet före jämförelsestörande poster för kvartalet uppgick till 1 212 tkr (-207). Resultat före skatt uppgick till 1 718 tkr (-635). Resultat före skatt påverkades av 506 tkr (1 604) avseende värdet förändringar på fastigheterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 14 434 tkr (-5 255). Investerings-

verksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -141 692 tkr (-53 615). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 122 883 tkr (51 120). Sammantaget uppgår kassaflödet till -4 375 tkr (-7 750) för perioden januari till mars 2021.

Finansiering

Koncernen finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skulder. Per den 31 mars utgörs de räntebärande skulderna av lån från kreditinstitut om 598,7 Mkr (463,2) samt 63,5 Mkr (37,4) i övriga lån, varav 51,5 (17,3) Mkr avser lån från aktieägare samt 4,0 Mkr (4,3) från bolag som betraktas som närstående.

De räntebärande skulderna har ökat med 32,3 procent jämfört samma period föregående år till följd av ett ökat fastighetsinnehav. Den genomsnittliga räntan på koncernens lån uppgick till 2,28 (2,88) procent vid utgången av perioden.⁴

RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)	2021-03	2020-03	2020-12
Banklån	598,7	463,2	508,6
Övriga lån	63,5	37,4	31,0
Summa	662,2	500,6	539,5

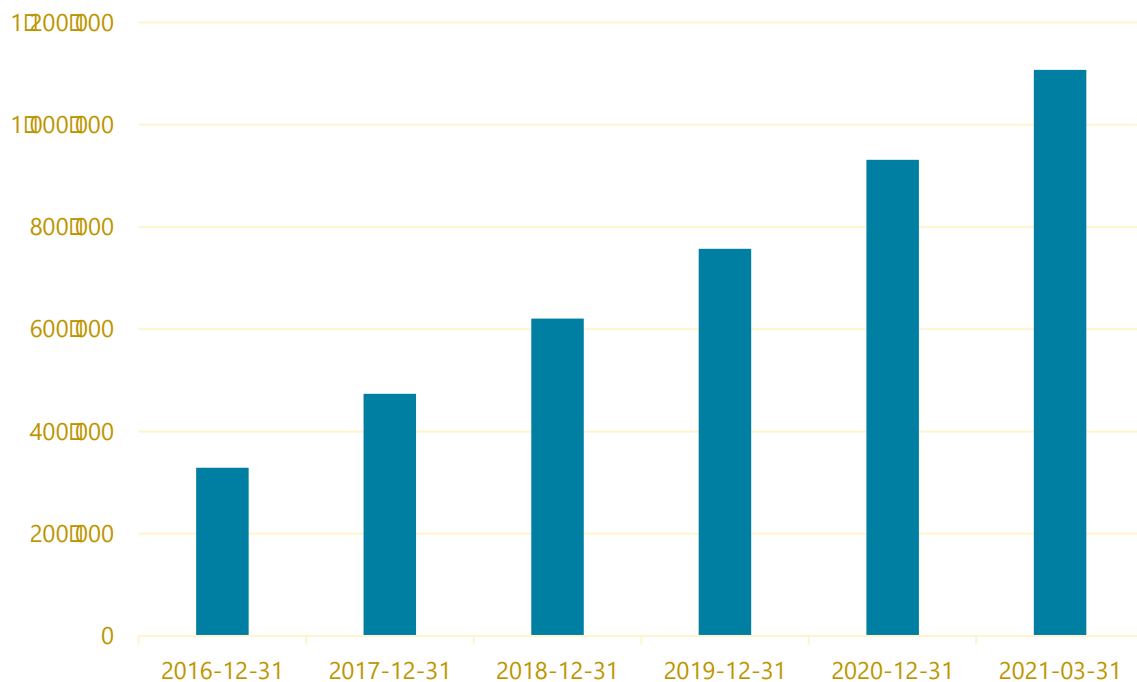
⁴ Definition genomsnittlig ränta: Beräknad årsränta för räntebärande skulder, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala räntebärande skulder

Fastighetsbeståndets förändring

Innehavet i förvaltningsfastigheter uppgår den 31 mars 2021 till 1 107 400 tkr (812 100) vilket är en ökning med 36,4 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)	2021-03	2020-03	2020-12
Fastighetsvärde per 1 januari	931,6	757,3	757,3
Investeringar	2,8	3,7	16,7
Förvärv	172,5	53,2	190,9
Avyttringar	-	-3,7	-80,4
Värdetförändringar	0,5	1,6	47,1
Verkligt värde vid periodens utgång	1 107,4	812,1	931,6
<i>Tillväxt (perioden)</i>	<i>18,9%</i>	<i>7,2%</i>	<i>23,0%</i>

Fastighetsinnehav (Tkr)



Fastighetsbeståndet

Signatur Fastigheters fastighetsbestånd utgörs till 93% av bostäder och samhällsfastigheter.

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 mars 2021 av 40 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 49 971 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 1 107,4 Mkr.

Hysesintäkterna kommer till största del från bostäder. Signatur Fastigheters fastighetsbestånd finns främst i Malmö med omnejd och Stockholm, 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
Burlöv Arlöv 21:181	21	1 350
Malmö Alven 26	48	2 465
Malmö Toarp 9:1	4	510
Malmö Ankan 2	11	748
Malmö Uret 2	23	1 068
Malmö Vågen 6	18	812
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
DELSUMMA	376	22 240

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	Lgh	YTA (m2)
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
Malmö Hyllie 9:5		5 311
Klippan Apollo 15		2 547
Klippan Skvadronen 9		987
Lund Kvarnskon 1		1 493
Lund Fälgan 1	6	340
DELSUMMA	127	20 333

ÖVRIGT	Lgh	YTA (m2)
Malmö Helmer 4		280
Malmö Balken 6		1 970
Malmö Alven 26		1 498
Malmö Husie 172:75		2 370
Malmö Uret 2		70
Malmö Vågen 6		20
Trelleborg Böckaren 13		19
Trelleborg Böckaren 14		12
Helsingborg Bollbro 7		525
Helsingborg Bollbro 11		634
Stockholm Mjölkboden 4		
DELSUMMA		7 398
TOTALSUMMA	503	49 971

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 uteslutande 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.

Renoveringarna vi genomför genererar en snittavkastning om mellan 6 och 9 procent direkt på hyresintäkterna. Därtill kommer värdeökning på fastigheterna. Utöver standardhöjningsrenoveringar av lägenheter genomförs även investeringar av bland annat mer effektiva och hållbara värmesystem samt trygghetsskapande åtgärder som porttelefon och installation av säkerhetsdörrar.

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 Hyllie 9:5, Malmö Uret 2, Malmö Vågen 6, 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 Hyllie 9:5

En efter perioden antagen detaljplan på fastigheten ger möjlighet att inkvartera såväl bostäder och

kontor som utbildning, förskola och vård i den befintliga byggnaden. Därtill ges möjlighet att bebygga huskroppen med ytterligare ett våningsplan.

Malmö Uret 2 och Malmö Vågen 6

Råvindarna på våra fastigheter runt Möllevången i Malmö exploateras genom förtätande vindslägenhetsbebyggelse. På fastigheten Malmö Vågen 6 utreds även möjligheten till bostadsbebyggelse i anslutning till de garage som upptar delar av innergården.

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.

	Lägenheter	Bostads	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering	Bokfört värde
Pågående projektarbete	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

	2021	2020	2020
KONCERNEN (TKR)	JAN-MARS	JAN-MARS	JAN-DEC
Nettoomsättning	13 270	9 815	42 861
Driftnetto	7 550	5 843	27 746
Överskottsgrad	57%	60%	65%
Direktavkastning	4,27%	4,48%	4,26%
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster	1 212	-207	5 053
Res. efter finansiella poster	1 718	-635	56 094
Fastighetsvärde	1 107 400	812 100	931 600
Uthyrningsbar area (m2)	49 971	37 236	43 040
Balansomslutning	1 176 294	864 830	1 008 134
Soliditet (%)	36,4	34,6	39,0
Avkastning på Eget Kapital exkl jämförelsestörande poster (%)	0,20	0,24	14,22
Skuldsättningsgrad	1,5	1,7	1,4
Räntetäckningsgrad exkl jämförelsestörande poster	1,4	0,9	1,9
Belåningsgrad (%)	58,0	60,3	55,4
Substansvärde per aktie (EPRA NAV)	18,89	16,86	18,63
Tillväxt substansvärde (perioden)	8%	neg	31%
Resultat per aktie (kr)	0,03	-0,07	2,32
Vägt genomsnittligt antal aktier	23 769 376	19 748 899	20 096 463
Antal aktier på bokslutsdatum	25 033 462	19 748 899	23 440 566

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Signatur Fastigheters intjäningsförmåga på årsbasis.

Den aktuella intjäningsförmågan avser förvaltningsresultatet för fastigheter som ägdes på bokslutsdatum samt avtalade men ej tillträdna fastigheter vid periodens utgång.⁵ 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 påverkanfaktorer som värdeförändringar i befintligt fastighetsinnehav, framtida fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar beaktas. Finansnetto baseras på koncernens räntebärande skulder och genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2021.

BELOPP I TKR

Intäkter	72 333
Fastighetskostnader	-22 591
Driftnetto	49 742
Administrationskostnader	-13 500
Finansnetto	-18 629
Förvaltningsresultat	17 613



I februari förvärvades bostadsfastigheten Vågen 6 på Ystadgatan i Malmö

⁵ Skiljer sig jämfört föregående perioder, då endast fastigheter tillträdna per bokslutsdatum var med.

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

TKR	2021 JAN-MARS	2020 JAN-MARS	2020 JAN-DEC
Hysesintäkter	12 496	9 168	40 632
Serviceintäkter	774	647	2 229
Fastighetskostnader	-5 720	-3 972	-15 115
Driftnetto	7 550	5 843	27 746
Övriga intäkter	31	32	3 693
Övriga kostnader		-	-78
Administrationskostnader	-3 233	-3 069	-12 384
Finansiella intäkter	219	254	-21
Finansiella kostnader	-3 298	-3 192	-13 644
Tomträttsavgälder	-57	-75	-259
Förvaltningsresultat före jämförelsestörande poster	1 212	-207	5 053
Jämförelsestörande poster	-	-2 032	-2 639
Förvaltningsresultat efter jämförelsestörande poster	1 212	-2 239	2 414
Värdetförändringar fastigheter	506	1 604	53 680
Resultat före skatt	1 718	-635	56 094
Aktuell skatt	-126	-69	-826
Uppskjuten skatt	-766	-475	-8 585
Periodens resultat	826	-1 179	46 683
Totalresultatet sammanfaller med periodens resultat			
<i>Hänförligt till</i>			
<i>Moderbolagets aktieägare</i>	<i>826</i>	<i>-1 306</i>	<i>46 683</i>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>0</i>	<i>127</i>	<i>0</i>
Resultat per aktie (kr/aktie)	0,03	-0,07	2,32

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 107 400	812 100	931 600
Nyttjanderättstillgångar förvaltningsfastigheter	7 208	7 255	7 208
Maskiner och inventarier	3 859	3 056	3 773
Nyttjanderättstillgångar	1 135	276	1 262
Pågående nyanläggning	644	1 845	644
Summa materiella anläggningstillgångar	1 120 246	824 532	944 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	17 915	10 087	17 928
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 915	10 087	17 928
Omsättningstillgångar			
Lager	106	58	-
Kundfordringar	9 612	7 728	11 009
Övriga fordringar	7 333	8 171	6 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 651	3 177	4 874
Likvida medel	19 431	11 077	23 806
Summa omsättningstillgångar	38 133	30 211	45 719
Summa tillgångar	1 176 294	864 830	1 008 134
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	15 927	12 565	14 914
Övrigt tillskjutet kapital	212 617	140 134	183 928
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	200 128	146 312	194 302
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	428 672	299 011	393 144
Innehav utan bestämmande inflytande	-	894	766
Summa eget kapital	428 672	299 905	393 910
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	38 196	28 871	37 430
Räntebärande skulder	526 031	421 433	435 213
Långfristiga leasingskulder	7 608	7 072	7 735
Övriga långfristiga skulder	662	-	-
Summa långfristiga skulder	572 497	457 376	480 378
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	136 139	79 147	104 311
Kortfristiga leasingskulder	735	458	735
Leverantörsskulder	6 993	8 908	4 336
Skatteskulder	1 334	760	2 014
Övriga kortfristiga skulder	10 414	4 492	5 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 510	13 784	17 340
Summa kortfristiga skulder	175 125	107 549	133 846
Summa eget kapital och skulder	1 176 294	864 830	1 008 134

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Moderbolagets aktieägare					
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan be- stäm- mande	Totalt
TKR						
Eget kapital 2019-12-31	12 565	140 134	147 619	300 318	766	301 084
Förvärv av fastigheter med egna aktier				0		0
Utdelning				0		0
Transaktion med minoriteten				0		0
Periodens resultat			-1 307	-1 307	128	-1 179
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2020-03-31	12 565	140 134	146 312	299 011	894	299 905
Förvärv av fastigheter med egna aktier	440	11 540		11 980		11 980
Kontantemissioner	1 909	32 254		34 163		34 163
Utdelning				0		0
Transaktion med minoriteten				0		0
Periodens resultat			47 990	47 990	-128	47 863
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2020-12-31	14 914	183 928	194 302	393 144	766	393 910
Förvärv av fastigheter med egna aktier	1 013	28 689	5 000	34 702		34 702
Kontantemissioner				0		0
Utdelning				0		0
Transaktion med minoriteten				0	-766	-766
Periodens resultat			826	826		826
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2020-12-31	15 927	212 617	200 128	428 672	0	428 672

Koncernens rapport över kassaflödet

	2021	2020	2020
TKR	JAN-MARS	JAN-MARS	JAN-DEC
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	1 718	-635	56 094
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-163	-1 725	-52 991
Betald inkomstskatt	-463	-114	-91
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 092	-2 474	3 012
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	3 211	-5 513	-8 292
Förändring av rörelseskulder	10 131	2 732	2 334
Summa förändring av rörelsekapital	13 342	-2 781	-5 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 434	-5 255	-2 946
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	-	3 682	87 053
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-141 403	-57 153	-193 422
Förvärv av maskiner och inventarier	-302	-156	-2 597
Avyttring av maskiner och inventarier	-	-	770
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-8 949
Avyttring av finansiella tillgångar	13	12	1 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-141 692	-53 615	-116 025
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	166 659	54 547	330 579
Amortering av lån	-43 352	-3 274	-240 361
Nyemission	-297	-	34 163
Amortering av leasingskuld	-127	-153	-431
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	122 883	51 120	123 950
Totalt kassaflöde	-4 375	-7 750	4 979
Ingående likvida medel	23 806	18 827	18 827
Utgående likvida medel	19 431	11 077	23 806

Moderbolagets Resultaträkning

	2021	2020	2020
TKR	JAN-MARS	JAN-MARS	JAN-DEC
Nettoomsättning	73		82
Kostnad sålda varor	0		-76
Administrationskostnader	-1 802		-2 944
Rörelseresultat	-1 729	0	-2 938
Finansiella kostnader och liknande resultatposter	-		-7
Nedskrivningar innehav i dotterbolag	-		-
Koncernbidrag	-		2 899
Resultat före skatt	-1 729	0	-46
Uppskjuten skatt	356		-8
Årets resultat	-1 373	0	-54

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	297 870	297 870	297 870
Fordringar på koncernföretag	93 505	18 980	60 003
Uppskjuten skattefordran	546	547	190
Summa finansiella anläggningstillgångar	391 921	317 397	358 063
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	-	0
Fordringar på koncernföretag	630	25	363
Övriga fordringar	253	262	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255	128	169
Likvida medel	403	61	5 570
Summa omsättningstillgångar	1 564	476	6 197
SUMMA TILLGÅNGAR	393 485	317 873	364 260

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	15 927	12 565	14 914
Övrigt bundet eget kapital	1 110	1 110	1 110
Fritt eget kapital inkl årets resultat	374 470	302 078	347 152
Summa eget kapital	391 507	315 753	363 176
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-		-
Skulder till koncernbolag	243	12	32
Leverantörsskulder	846	907	541
Övriga skulder	162	34	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	727	1 167	493
Summa kortfristiga skulder	1 978	2 120	1 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	393 485	317 873	364 260

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.

Närstående transaktioner

Under perioden har, utöver ersättningar till ledande befattningshavare, transaktioner skett med bolag som betraktas som närstående till koncernen om ett värde av 21 tkr, avseende konsulttjänster, samt räntor på lån från närstående och aktieägare om 176 tkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Signatur Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat, kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2020 års årsredovisning, på sidorna 24–25 och 51.

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.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala intäkter.

Direktavkastning

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

Förvaltningsresultat

Summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

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 20 maj 2021

KALENDARIUM

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
Delårsrapport januari – mars 2022	19 maj 2022

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
Eriksbergsgatan 8A
114 30 Stockholm
Tel: +46 8 604 22 55
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 20 maj 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