



DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2021
Signatur Fastigheter AB (publ)

signatur
FASTIGHETER

Innehåll

Delårsrapport januari – juni 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	15
Nyckeltal	19
Aktuell intjäningsförmåga tolv månader	20
Rapporter	21
Övriga upplysningar	26
Allmänna upplysningar	29

Delårsrapport januari – juni 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.

April – juni 2021

- *Totala intäkterna ökade med 76 procent till 17,8 Mkr (10,1)²*
- *Driftnetto uppgick till 12,0 Mkr (7,1) vilket är en ökning med 69 procent*
- *Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 2,3 Mkr (0,7)*
- *Resultatet efter skatt uppgick till 30,7 Mkr (14,5) och resultatet per aktie uppgick till 1,17 kronor per aktie (0,72)*
- *Värdeförändringar fastigheter uppgick till 41,16 Mkr (12,20).*

Januari – juni 2021

- *Totala intäkterna ökade med 56 procent till 31,1 Mkr (20,0)³*
- *Driftnetto uppgick till 19,6 Mkr (13,0) vilket är en ökning med 51 procent*
- *Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 3,6 Mkr (0,5)*
- *Resultatet efter skatt uppgick till 31,5 Mkr (13,3) och resultatet per aktie uppgick till 1,20 kronor per aktie (0,66)*
- *EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 19,65 kronor per aktie (17,57).*
- *Värdeförändringar fastigheter uppgick till 41,67 Mkr (13,80).*
- *Fastighetsvärdet uppgick till 1 344 Mkr (809) vilket är en ökning med hela 66 procent jämfört föregående år.*

¹ Definitioner under Övriga upplysningar

² Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

³ Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser

- *I april tillträdades tre fastigheter i Eslöv*
- *I maj tillträdades sex fastigheter i Osby, och en kvittningsemission om 20 Mkr genomfördes i samband med tillträdet*
- *Under perioden genomfördes också två kontantemissioner om totalt ca 159 Mkr före emissionskostnader*
- *I juni förvärvades åtta fastigheter i Landskrona*

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- *I juli förvärvades en fastighet i Malmö, en fastighet i Osby samt ytterligare fyra fastigheter i Landskrona*
- *Efter periodens utgång har Fastighets Aktiebolaget Trianon genom ett par förvärv uppnått ett innehav om ca 45,8 procent i bolaget och därmed passerat gränsen för budplikt. Den 24 augusti publicerades Trianons erbjudande till Signatur Fastigheters ägare.*



I juni 2021 tillträdades fastigheterna Linjalen 1, Linjalen 11, Linjalen 12 och Linjalen 14 i Osby.

Nyckeltal⁴

	2021	2020	2021	2020	2020
KONCERNEN	APR-JUN	APR-JUN	JAN-JUN	JAN-JUN	JAN-DEC
Totala intäkter (Mkr)	17,8	10,1	31,1	20,0	46,6
Driftnetto (Mkr)	12,0	7,1	19,6	13,0	27,7
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster (Mkr)	2,3	0,7	3,6	0,5	5,1
Periodens totalresultat (Mkr)	30,7	14,5	31,5	13,3	46,7
Resultat per aktie (kr) ⁵	1,17	0,72	1,20	0,66	2,32
Substansvärde (kr/aktie)	19,65	17,57	19,65	17,57	18,63
Fastighetsvärde (Mkr)	1 343,8	809,3	1 343,8	809,3	931,6
Belåningsgrad (%)	49,4	62,7	49,4	62,7	55,4
Soliditet (%)	41,1	34,8	41,1	34,8	39,0



I april tillträdde bostadsfastigheten Ekorren 4 i Eslöv

⁴ Definitioner under Övriga upplysningar

⁵ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

VD har ordet

Fortsatt stark tillväxt och rekordresultat

Signatur Fastigheter har levererat fortsatt tillväxt och ett rekordresultat under andra kvartalet 2021. Resultatet före skatt uppgår till 43,5 miljoner kronor och det är en ökning med 239 procent mot föregående år.

Fastighetsbeståndet har ökat med 66 procent jämfört med föregående år och uppgår till 1,3 miljarder kronor. Räknar vi med de förvärv som genomförts efter perioden där samtliga fastigheter ännu inte är tillträda uppgår fastighetsvärdet till ca 1,6 miljarder kronor.

Tillväxten visar sig även i en ökning av förvaltningsresultatet om 256 procent jämfört med föregående år och uppgår till 2,3 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet på halvåret uppgick till 3,55 miljoner kronor och var 689 procent högre än första halvåret 2020.

Hysesintäkterna ökade med 75 procent och uppgår till ca 17 miljoner kronor under perioden. Driftnettot ökade med 69 procent till 12 miljoner kronor. Belåningsgraden har sjunkit och uppgår till 49,4 procent.

Även substansvärdet har ökat med 12 procent till 19,65 kronor per aktie. Ökningen av substansvärdet begränsas något av de emissioner vi har genomfört där teckningskursen legat under substansvärdet per aktie.

Under juni genomfördes en riktad nyemission där vi bland annat välkomnade Länsförsäkringar fonder

som nya ägare. Bolaget tog in 106 miljoner kronor vilket möjliggör fortsatta förvärv.

Trianon har genom deltagande i bolagets emissioner samt genom ett antal förvärv efter periodens utgång ökat sitt ägande i bolaget och passerat gränsen för budplikt samt även offentliggjort ett budpliktserbjudande.

Jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare som konstant levererar bättre fastigheter och ökat värde för såväl hyresgäster som aktieägare. Det är väldigt tillfredställande att se hur bolaget växer genom att människor hjälper varandra, utvecklas och tar ansvar.

Tack till alla Er som varit med och på ett eller annat sätt bidraget till att bygga Signatur Fastigheter fram till idag.

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

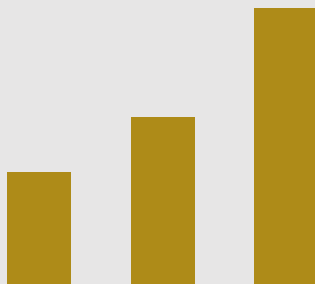
– värdeskapande genom specifikt utvalda utvecklingsprojekt

- 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
Fastighets Aktiebolaget Trianon	7 073 537	20,15%
Astrén Invest AB	4 892 405	13,94%
Östersjöstiftelsen	3 335 000	9,50%
Tomas M Holding AB	2 173 257	6,19%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 065 000	5,88%
Stanwood-Haley Properties AB	1 841 638	5,25%
Maelir AB	1 092 896	3,11%
Peter Jonsson	641 335	1,83%
Bave Group Öresund AB	625 000	1,78%
Shervin Finance Invest AB	587 444	1,67%
Gryningskust Holding AB	540 991	1,54%
Tenox Holding AB	478 788	1,36%
Broström Konsulting AB	414 151	1,18%
Hellqvistgruppen AB	414 151	1,18%
T.Törnqvist Fastighetskonsulter AB	414 151	1,18%
Övriga	8 417 254	24,24%
Summa	35 006 998	100,00%

Den siste juni 2021 uppgick antalet registrerade aktier i Signatur Fastigheter AB (publ) till 34 978 468 aktier, uppdelat på 10 204 A-aktier och 34 968 264 B-aktier, samt 28 530 B-aktier tecknade men ej registrerade aktier, med kvotvärde 0,6362 krona per aktie. Den 30 juni 2021 fanns det ca 1 784 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.

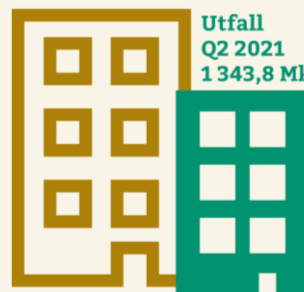
Mål och målutfall första kvartalet 2021

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

Fastighetsbestånd

Mål 2021
2 000 Mkr

Utfall
Q2 2021
1 343,8 Mkr

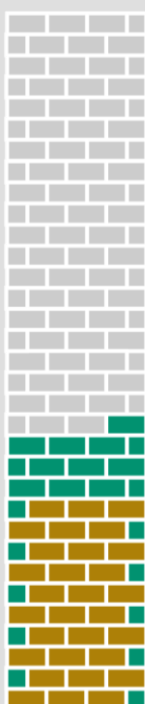


*Soliditeten skall
som lägst vara
30 procent.*

Soliditet

Mål
> 30 %

Utfall
Q2 2021
41,1 %

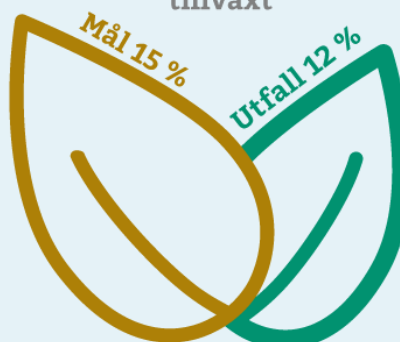


*Uppnå en substansvärdetillväxt per aktie,
exklusive utdelning, som över tid i genomsnitt
uppgår till minst 15 procent per år.*

Substansvärde tillväxt

Mål 15 %

Utfall 12 %

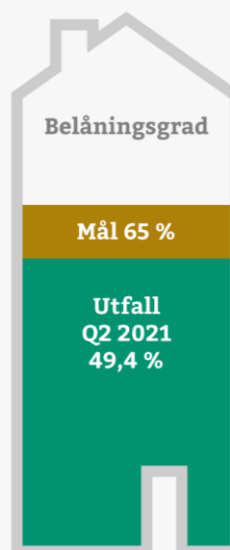


*Långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent. **

Belåningsgrad

Mål 65 %

Utfall
Q2 2021
49,4 %



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.

April – juni 2021

Hysesintäkter

Under perioden april-juni 2021 ökade hyres- och serviceintäkterna, jämfört samma period föregående år, med 7 729 tkr och uppgick till 17 825 tkr (10 096) vilket motsvarar en ökning om 77 procent.

Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de senaste tolv månaderna. Driftnettot uppgick till 12 031 tkr (7 107), vilket är en ökning med 69 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet före jämförelsestörande poster för kvartalet uppgick till 2 338 tkr (657). Resultat före skatt uppgick till 43 498 tkr (12 818) vilket är en ökning med hela 239 procent. Resultat före skatt påverkades av 41 160 tkr (12 195) avseende värdeförändringar på fastigheterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till - 586 tkr (-10 827). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -172 240 tkr (-7 434). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 292 628 tkr (21 037). Sammantaget uppgår kassaflödet till 119 802 tkr (2 776) för perioden april till juni 2021.

Januari – juni 2021

Hyresintäkter

Under perioden januari–juni 2021 ökade hyres- och serviceintäkterna, jämfört samma period föregående år, med 11 184 tkr och uppgick till 31 095 tkr (19 911) vilket motsvarar en ökning om 56 procent.

Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de senaste tolv månaderna. Driftnettot uppgick till 19 581 tkr (12 950), vilket är en ökning med 51 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet före jämförelsestörande poster för kvartalet uppgick till 3 550 tkr (450). Resultat före skatt uppgick till 45 216 tkr (12 183). Resultat före skatt påverkades av 41 666 tkr (13 799) avseende värdeförändringar på fastigheterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 13 848 tkr (-16 082). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -313 932 tkr (-61 049). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 415 511 tkr (72 157). Sammantaget uppgår kassaflödet till 115 427 tkr (-4 974) för perioden januari till juni 2021.

Finansiering

Koncernen finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skulder. Per den 30 juni utgörs de räntebärande skulderna av lån från kreditinstitut om 773,4 Mkr (480,9) samt 29,5 Mkr (40,8) i övriga lån, varav 22,5 (36,5) Mkr avser lån från aktieägare.

De räntebärande skulderna har ökat med 54 procent jämfört samma period föregående år till följd av ett ökat fastighetsinnehav. Den genomsnittliga räntan på koncernens lån uppgick till 2,44 (2,83) procent vid utgången av perioden.⁶

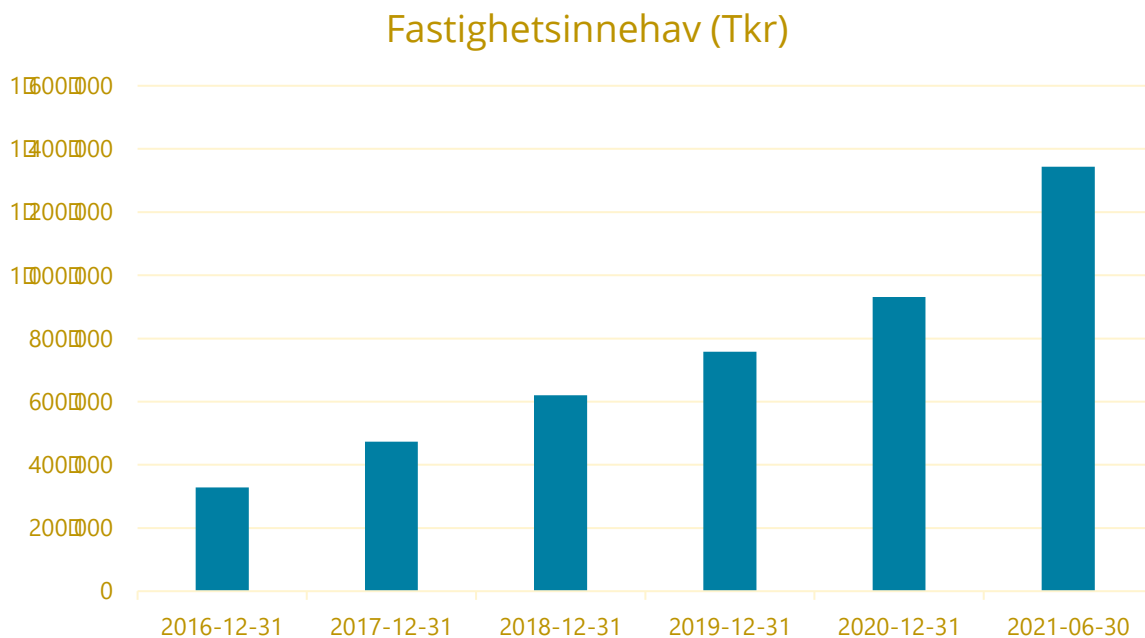
RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)	2021-06	2020-06	2020-12
Banklån	773,4	480,9	508,6
Övriga lån	29,5	40,8	31,0
Summa	802,9	521,7	539,5

⁶ 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 30 juni 2021 till 1 343 800 tkr (809 300) vilket är en ökning med 66 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)	2021-06	2020-06	2020-12
Fastighetsvärde per 1 januari	931,6	757,3	757,3
Investeringar	10,6	11,3	16,7
Förvärv	359,9	116,5	190,9
Avyttringar	-	-80,7	-80,4
Värdet förändringar	41,7	4,9	47,1
Verkligt värde vid periodens utgång	1 343,8	809,3	931,6
<i>Tillväxt (perioden)</i>	<i>44,2%</i>	<i>6,9%</i>	<i>23,0%</i>



Fastighetsbeståndet

Signatur Fastigheters fastighetsbestånd utgörs till 83% av bostäder och samhällsfastigheter.

Fastighetsbeståndet bestod per den 30 juni 2021 av 48 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 64 806 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 1 343,8 Mkr.

Hyresintäkterna 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
Eslöv Bokhandlaren 4 och 5	36	2 298
Eslöv Ekorren 4	24	1 239
Osby Kandidaten 7	13	1 033
Osby Smeden 16	22	1 530
Osby Linjalen 1	16	1 271
Osby Linjalen 11	16	1 271
Osby Linjalen 12	16	1 271
Osby Linjalen 14	16	1 271
DELSUMMA	556	33 424

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	Lgh	YTA (m2)
Hässleholm Vittjö 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 Fälgen 1	6	340
DELSUMMA	106	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
Eslöv Bokhandlaren 4 och 5		1 688
Osby Kandidaten 7		856
Osby Smeden 16		1 107
Stockholm Mjölkboden 4		
DELSUMMA		11 049
TOTALSUMMA	662	64 806

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.



I februari 2021 förvärvades bostadsfastigheten Vågen 6 på Ystadgatan i Malmö

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

KONCERNEN (TKR)	2021 APR-JUN	2020 APR-JUN	2021 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2020 JAN-DEC
Nettoomsättning	17 825	10 096	31 095	19 911	42 861
Driftnetto	12 031	7 107	19 581	12 950	27 746
Överskottsgrad	67%	70%	63%	65%	65%
Direktavkastning	4,18%	4,35%	4,18%	4,35%	4,26%
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster	2 338	657	3 550	450	5 053
Res. efter finansiella poster	43 498	12 818	45 216	12 183	56 094
Fastighetsvärde	1 343 800	809 300	1 343 800	809 300	931 600
Uthyrningsbar area (m2)					43 040
Balansomslutning	1 539 558	902 908	1 539 558	902 908	1 008 134
Soliditet (%)	41,1	34,8	41,1	34,8	39,0
Avkastning på Eget Kapital exkl jämförelsestörande poster (%)	5,79	4,64	6,14	4,91	14,22
Skuldsättningsgrad	1,3	1,7	1,3	1,7	1,4
Räntetäckningsgrad exkl jämförelsestörande poster	1,5	1,2	1,4	1,1	1,9
Belåningsgrad (%)	49,4	62,7	49,4	62,7	55,4
Substansvärde per aktie (EPRA NAV)	19,65	17,57	19,65	17,57	18,63
Tillväxt substansvärde (perioden)	45%	5%	57%	4%	31%
Resultat per aktie (kr)	1,17	0,72	1,20	0,66	2,32
Vägt genomsnittligt antal aktier	26 196 870	19 749 264	26 196 870	19 749 264	20 096 463
Antal aktier på bokslutsdatum	35 006 998	19 815 565	35 006 998	19 815 565	23 440 566

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Signatur Fastigheters intjäningsförmåga på årsbasis.

Den aktuella intjäningsförmågan avser förvaltningsresultatet för fastigheter som ägdes på rapportdagen samt avtalade men ej tillträdde fastigheter vid rapportdagen.⁷ 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 **30 juni** 2021.

BELOPP I TKR

Intäkter	89 110
Fastighetskostnader	-27 889
Driftnetto	61 221
Administrationskostnader	-15 000
Finansnetto	-21 435
Förvaltningsresultat	24 786

⁷ Skiljer sig jämfört föregående perioder, då endast fastigheter tillträdde per bokslutsdatum var med.

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

TKR	2021 APR-JUN	2020 APR-JUN	2021 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2020 JAN-DEC
Hysesintäkter	17 041	9 759	29 537	18 927	40 632
Serviceintäkter	784	337	1 558	984	2 229
Fastighetskostnader	-5 794	-2 989	-11 514	-6 961	-15 115
Driftnetto	12 031	7 107	19 581	12 950	27 746
Övriga intäkter	18	41	49	73	3 693
Övriga kostnader	-104	-70	-104	-70	-78
Administrationskostnader	-4 576	-2 926	-7 809	-5 995	-12 384
Finansiella intäkter	-80	-128	139	126	-21
Finansiella kostnader	-4 895	-3 257	-8 193	-6 449	-13 644
Tomträttsavgälder	-56	-110	-113	-185	-259
Förvaltningsresultat före jämförelsestörande poster	2 338	657	3 550	450	5 053
Jämförelsestörande poster	-	-34	-	-2 066	-2 639
Förvaltningsresultat efter jämförelsestörande poster	2 338	623	3 550	-1 616	2 414
Värdeförändringar fastigheter	41 160	12 195	41 666	13 799	53 680
Resultat före skatt	43 498	12 818	45 216	12 183	56 094
Aktuell skatt	-1 066	-121	-1 192	-190	-826
Uppskjuten skatt	-11 716	1 769	-12 482	1 294	-8 585
Periodens resultat	30 716	14 466	31 542	13 287	46 683

Totalresultatet sammanfaller med periodens resultat

Hänförligt till

<i>Moderbolagets aktieägare</i>	30 716	14 339	31 542	13 032	46 683
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	0	127	0	255	0
Resultat per aktie (kr/aktie)	1,17	0,72	1,20	0,66	2,32

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 343 800	809 300	931 600
Nyttjanderättstillgångar förvaltningsfastigheter	6 990	7 203	7 208
Maskiner och inventarier	4 946	2 807	3 773
Nyttjanderättstillgångar	960	1 660	1 262
Pågående nyanläggning	644	1 993	644
Summa materiella anläggningstillgångar	1 357 340	822 963	944 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	15 945	24 615	17 928
Summa finansiella anläggningstillgångar	15 945	24 615	17 928
Omsättningstillgångar			
Lager	92	25 843	-
Kundfordringar	14 325	7 720	11 009
Övriga fordringar	8 366	5 245	6 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 257	2 669	4 874
Likvida medel	139 233	13 853	23 806
Summa omsättningstillgångar	166 273	55 330	45 719
Summa tillgångar	1 539 558	902 908	1 008 134
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	22 273	12 607	14 914
Övrigt tillskjutet kapital	379 708	141 092	183 928
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	230 843	160 651	194 302
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	632 824	314 350	393 144
Innehav utan bestämmande inflytande	-	1 021	766
Summa eget kapital	632 824	315 371	393 910
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	50 837	27 525	37 430
Räntebärande skulder	692 415	432 371	435 213
Långfristiga leasingskulder	7 103	8 656	7 735
Övriga långfristiga skulder	716	-	-
Summa långfristiga skulder	751 071	468 552	480 378
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	110 440	89 300	104 311
Kortfristiga leasingskulder	738	207	735
Leverantörsskulder	8 749	8 008	4 336
Skatteskulder	2 266	985	2 014
Övriga kortfristiga skulder	10 868	6 328	5 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 602	14 157	17 340
Summa kortfristiga skulder	155 663	118 985	133 846
Summa eget kapital och skulder	1 539 558	902 908	1 008 134

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Moderbolagets aktieägare				Innehav utan be- stäm- mande	Totalt
	Aktie- kapital	Övrigt tillskju- tet kapi- tal	Balanse- rade vinst- medel inkl periodens resultat	Summa		
TKR						
Eget kapital 2019-12-31	12 565	140 134	147 619	300 318	766	301 084
Förvärv av fastigheter med egna aktier	42	958		1 000		1 000
Utdelning				0		0
Transaktion med minoriteten				0		0
Periodens resultat			13 032	13 032	255	13 287
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2020-06-30	12 607	141 092	160 651	314 350	1 021	315 371
Förvärv av fastigheter med egna aktier	398	10 582		10 980		10 980
Kontantemissioner	1 909	32 254		34 163		34 163
Utdelning				0		0
Transaktion med minoriteten				0		0
Periodens resultat			33 651	33 651	-255	33 396
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	1 696	48 629	5 000	55 325		55 325
Kontantemissioner	5 663	147 151		152 814		152 814
Utdelning				0		0
Transaktion med minoriteten				0	-766	-766
Periodens resultat			31 542	31 542		31 542
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2021-06-30	22 273	379 708	230 843	632 824	0	632 824

Koncernens rapport över kassaflödet

	2021	2020	2021	2020	2020
TKR	APR-JUN	APR-JUN	JAN-JUN	JAN-JUN	JAN-DEC
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	43 498	12 818	45 216	12 183	56 094
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-41 147	-2 535	-41 310	-4 260	-52 991
Betald inkomstskatt	-617	-76	-1 080	-190	-91
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 734	10 207	2 826	7 733	3 012
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-8 338	-22 343	-5 127	-27 856	-8 292
Förändring av rörelseskulder	6 018	1 309	16 149	4 041	2 334
Summa förändring av rörelsekapital	-2 320	-21 034	11 022	-23 815	-5 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-586	-10 827	13 848	-16 082	-2 946
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	-	77 000	-	80 682	87 053
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-173 806	-70 676	-315 209	-127 829	-193 422
Förvärv av maskiner och inventarier	-404	-	-706	-156	-2 597
Avyttring av maskiner och inventarier	-	770	-	770	770
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-14 533	-	-14 533	-8 949
Avyttring av finansiella tillgångar	1 970	5	1 983	17	1 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 240	-7 434	-313 932	-61 049	-116 025
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	316 775	77 502	483 434	132 049	330 579
Amortering av lån	-176 753	-56 411	-220 105	-59 685	-240 361
Nyemission	153 111	-	152 814	-	34 163
Amortering av leasingskuld	-505	-54	-632	-207	-431
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	292 628	21 037	415 511	72 157	123 950
Totalt kassaflöde	119 802	2 776	115 427	-4 974	4 979
Ingående likvida medel	19 431	11 077	23 806	18 827	18 827
Utgående likvida medel	139 233	13 853	139 233	13 853	23 806

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	2021 APR-JUN	2020 APR-JUN	2021 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2020 JAN-DEC
Nettoomsättning	600	76	673	76	82
Kostnad sålda varor	0	-70	0	-70	-76
Administrationskostnader	-1 898	-71	-3 700	-1 745	-2 944
Rörelseresultat	-1 298	-65	-3 027	-1 739	-2 938
Finansiella intäkter och liknande resultatposter	357	-	357	-	-
Finansiella kostnader och liknande resultatposter	-313	-	-313	-7	-7
Nedskrivningar innehav i dotterbolag	-	-	-	-	-
Koncernbidrag	627		627	-	2 899
Resultat före skatt	-627	-65	-2 356	-1 746	-46
Uppskjuten skatt	109		465	346	-8
Periodens resultat	-518	-65	-1 891	-1 400	-54

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	297 870	297 870	297 870
Fordringar på koncernföretag	142 075	18 529	60 003
Uppskjuten skattefordran	655	544	190
Summa finansiella anläggningstillgångar	440 600	316 943	358 063
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	95	0
Fordringar på koncernföretag	2 869	164	363
Övriga fordringar	205	43	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616	108	169
Likvida medel	124 037	312	5 570
Summa omsättningstillgångar	127 727	722	6 197
SUMMA TILLGÅNGAR	568 327	317 665	364 260

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	22 273	12 607	14 914
Övrigt bundet eget kapital	1 110	1 110	1 110
Fritt eget kapital inkl periodens resultat	541 041	302 970	347 152
Summa eget kapital	564 424	316 687	363 176

Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	-	-
Skulder till koncernbolag	0	7	32
Leverantörsskulder	1 753	848	541
Övriga skulder	168	69	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 982	54	493
Summa kortfristiga skulder	3 903	978	1 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	568 327	317 665	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 januari till juni har, utöver ersättningar till ledande befattningshavare, transaktioner skett med bolag som betraktas som närstående till koncernen om ett värde av 87 tkr, avseende konsulttjänster, samt räntor på lån från närstående och aktieägare om 549 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.



Bokhandlaren 4 i Eslöv.

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 26 augusti 2021

KALENDARIUM

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 26 augusti 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