



# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

**JANUARI – DECEMBER 2019**

Signatur Fastigheter AB (publ)

*signatur*  
FASTIGHETER

# Innehåll

Delårsrapport januari – december 2019	3
Nyckeltal	4
Väsentliga händelser fjärde kvartalet	5
Väsentliga händelser efter periodens utgång	5
VD har ordet	6
Verksamhetsöversikt	7
Utveckling av resultat och ställning för koncernen	11
Fastighetsbeståndets förändring	12
Fastighetsbeståndet	13
Nyckeltal	15
Aktuell intjäningsförmåga tolv månader	16
Rapporter	17
Övriga upplysningar	23
Allmänna upplysningar	27

# Delårsrapport januari – december 2019

## Oktober – december 2019

- *Intäkterna ökade med 11 procent till 9,4 Mkr (8,5)<sup>1</sup>*
- *Driftnetto uppgick till 6,6 Mkr (4,2)*
- *Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 1,1 Mkr (-1,7)*
- *Resultatet efter skatt uppgick till 10,7 Mkr (1,8) och resultatet per aktie uppgick till 0,005 kr (0,362)<sup>2</sup>*
- *Värdeförändringar fastigheter uppgick totalt till 18,3 Mkr (3,1)*
- *Substansvärdet (EPRA NAV) uppgår till 0,17 (55,93)<sup>2</sup> kr per aktie vilket är en ökning med 19 procent*

## Januari – december 2019

- *Intäkterna ökade med 16 procent till 34,9 Mkr (30,1)*
- *Driftnetto uppgick till 23,3 Mkr (17,9)*
- *Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 2,7 Mkr (0,7)*
- *Resultatet efter skatt uppgick till 24,4 Mkr (50,9) och resultatet per aktie uppgick till 0,012 kr (10,1)<sup>2</sup>*
- *Värdeförändringar fastigheter uppgick totalt till 34,0 Mkr (58,8), varav netto 1,3 Mkr avser realiserade värdeförändringar*
- *Substansvärdet (EPRA NAV) uppgår till 0,17 (55,9)<sup>2</sup> kr per aktie vilket är en ökning med 19 procent*

---

<sup>1</sup> Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

<sup>2</sup> Antalet aktier skiljer sig åt mellan året pga 4:1 split samt nyemission som genomförts under Q4 2018. Under 2019 genomfördes ett omvänt förvärv samt två kvittningsemmissioner vilket ökade antalet aktier från 5 027 244 till 1 974 889 860 st.

# Nyckeltal

KONCERNEN	2019	2018	2019	2018	2017
	OCT-DEC	OCT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
Intäkter (Mkr)	9,4	8,4	34,9	30,1	26,3
Driftnetto (Mkr)	6,6	4,2	23,3	17,9	16,1
Förvaltningsresultat (Mkr) <sup>3</sup>	1,1	-1,7	2,7	0,7	-8,7
Periodens totalresultat (Mkr)	10,7	1,8	24,4	50,9	10,9
Resultat per aktie (kr) <sup>4</sup>	0,005	0,362	0,012	10,1	8,9
Substansvärde (kr/aktie) <sup>4</sup>	0,17	55,9	0,17	55,9	176,5
Fastighetsvärde (Mkr)	757,3	620,8	757,3	620,8	473,7
Belåningsgrad (%)	56,8	59,6	56,8	59,6	56,2
Soliditet (%)	37,0	38,0	37,0	38,0	38,8

<sup>3</sup> Exklusive jämförelsestörande poster

<sup>4</sup> Antalet aktier skiljer sig åt mellan året pga 4:1 split samt nyemission som genomförts under Q4 2018. Under 2019 genomfördes ett omvänt förvärv samt två kvittningsemissioner vilket ökade antalet aktier från 5 027 244 till 1 974 889 860 st.

## Väsentliga händelser fjärde kvartalet

- *Omvänt förvärv mellan SIG Invest AB och Deflamo AB genomfördes och aktierna noterades på First North Growth Market*
- *Fastigheten Malmö Toarp 9:1 förvärvades och tillträdades*
- *Fastigheten Malmö Husie 172:75 förvärvades och tillträdades och i samband med tillträdet emitterades aktier till ett värde om 2 Mkr*
- *Fastigheten Eslöv Kärrtorp 2:17 avyttrades*
- *Fastigheterna Klippan Apollo 15, Klippan Gymnasiet 4 och Klippan Skvadronen 9 förvärvades och tillträdades och i samband med tillträdet emitterades aktier till ett värde om 20 Mkr*
- *Avtal om att Förvärva fastigheterna Landskrona Korpen 14, Landskrona Östra Förstaden 27 och Landskrona Gjørloff 5 slöts, fastigheterna tillträds i februari 2020*

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- *Sammanslagning av aktierna, 1:100, genomfördes den 15 januari 2020*
- *Sista tomten i projekt Härfågeln i Limhamn såldes och tillträdades av köparen*



*Signatur Fastigheter noterades på Nasdaq First North Growth Market 17 december 2019.*

# VD har ordet

En händelserik och viktig period med förvärv och notering ligger bakom oss och vi förväntar oss ett minst lika intensivt och framgångsrikt år 2020. Nu heter vi Signatur Fastigheter!

## Resultatet

Hysesintäkterna ökade till 34,9 Mkr (30,1). Driftnettot uppgick till 23,3 Mkr (17,9 Mkr) vilket är en ökning med 30 procent. Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 2,7 Mkr (0,7) vilket är en ökning med 286 procent. De jämförelsestörande posterna uppgår till 7 670 Mkr och är hänförliga till det omvända förvärvet av Deflamo AB samt noteringen på First North Growth Market.

## Notering

Under perioden noterades bolagets aktie genom ett så kallat omvänt förvärv av Deflamo. Detta gav oss fördelen att få fler ägare, och vi hälsar alla nya aktieägare varmt välkomna och ser fram emot en intressant investeringsresa tillsammans. Vi har fått ett varmt mottagande av marknaden och har sett flera nya investerare i ägarlistan vilket vi är glada för. Vid noteringen bytte vi namn till Signatur Fastigheter och har i den processen format värderingar som viktiga grundstenar för hur vi vill vara och uppfattas internt och externt.

## Transaktioner

I nära anslutning till noteringen förvärvade vi även ett antal nya fastigheter och ökade beståndet med 22 procent till 757,3 Mkr (620,8). Vi adderade bland annat två intressanta utvecklingsfastigheter till portföljen i Malmö. Dessa ger kassaflöden och förbättrar vår intjäningsförmåga samtidigt som vi kan utveckla detaljplaner för nya bostäder som över tid bidrar till ett positivt resultat och ökat substansvärde. Vi förvärvade även kassaflödesfastigheter i Klippan, vårdcentral och tandläkarmottagning, som hyrs av Region Skåne. Här ser vi goda möjligheter att utveckla fastigheterna och öka värdena genom vår förvaltning.

Dan Astrén  
Verkställande Direktör

Vi har även avyttrat en fastighet under fjärde kvartalet till ett värde som översteg redovisat värdet med mer än 17 procent. Det indikerar på att det finns ytterligare värdeökningspotential i beståndet.

## Standardhöjande renoveringar

Signatur Fastigheter förvaltar ca 400 lägenheter och vi har under det gångna året renoverat 20 lägenheter till en högre standard i Malmö och Stockholm, med ökade hyresintäkter och en värdepåverkan på omkring 7 Mkr som följd.

## Substansvärdetillväxt

Substansvärdet per aktie uppgår till 0,17 kr, vilket skulle motsvara ett substansvärde per aktie efter genomförd sammanslagning av aktierna på 17 kr. Detta är en ökning med 19 procent jämfört föregående period. Målsättningen är att uppnå en substansvärdeökning om minst 15 procent per år sett över tid.

## Övriga nyckeltal

Belåningsgraden uppgick till 56,8 procent och soliditeten 37,0 procent. Hyresintäkterna i intjäningsförmågan över en rullande 12 månaders period uppgår efter genomförda förvärv till 43,5 Mkr.

Siktet är inställt på att växa och uppnå ett fastighetsbestånd på 2 Mdkr innan utgången av 2021 med bibehållen soliditet och sunda nyckeltal. Vi har ögonen på flera intressanta förvärv som kan öka värdet och potentialen i bolaget.



# Verksamhetsöversikt

## Detta är Signatur Fastigheter

Signatur fastigheter är ett växande bostadsbolag i södra Sverige med huvudkontor i Malmö. Vårt 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 genom ett omvänt förvärv av Deflamo AB i december 2019.

### *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.



# 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





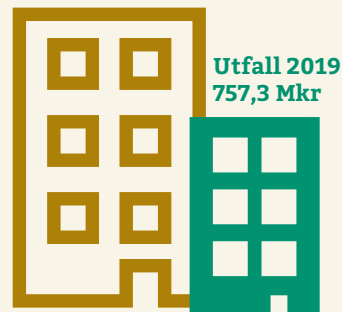
## Målmarknader

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

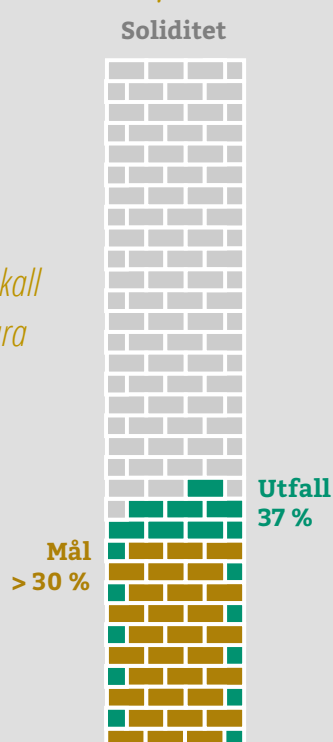
## Mål och målutfall 2019

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

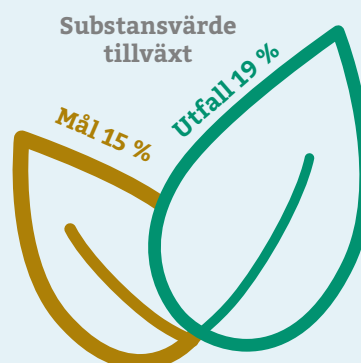
Mål 2021  
2 000 Mkr



*Soliditeten skall som lägst vara 30 procent.*

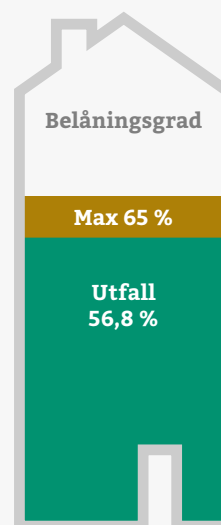


*Uppnå en substansvärdetillväxt per aktie, exklusive utdelning, som över tid i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år*



*Långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent.\**

\*Signatur Fastigheter har ändrat målsättning kring belåningsgrad genom en sänkning till att över tid inte överstiga 65 procent. Detta utesluter inte att man i tillväxtfaser kan acceptera tillfälligt högre nivåer.



# 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.

## Hyresintäkter

Under perioden januari–december 2019 ökade hyres- och serviceintäkterna med 4 813 tkr och uppgick till 34 914 tkr (30 101) vilket motsvarar en ökning om 16 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under räkenskapsåret 2018. Drifnettot uppgick till 23,3 (17,9) och fastighetskostnaderna är lägre jämfört med föregående period. Överskottsgraden ökade från 60 procent till 67 procent. Detta är ett resultat av de investeringar som gjorts i fastigheterna har minskat de löpande fastighetskostnaderna. Hyresintäkterna påverkas av en vakansgrad om 6,99 procent (2) vilket till störst del beror på tomställda lägenheter i fastigheten Vallhunden 7 som har renoverats under året.

## Resultat

Rörelseresultatet före finansnetto och jämförelsestörande poster för perioden januari till december uppgick till 46 739 tkr (66 896), jämförelsestörande posterna avser det omvända förvärvet av Deflamo AB och noteringskostnader och uppgick till 7 670 tkr. Resultat före skatt uppgick till 29 408 tkr (59 425). Resultat före skatt påverkades av 34 332 tkr (58 761) avseende värdeförändringar på fastigheter varav 1 348 tkr avser realiserade värdeförändringar.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 22 608 tkr (-2 907). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -86 685 tkr (-105 690). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 76 113 tkr (107 529).

Sammantaget uppgår kassaflödet till 12 036 tkr (-1 068) för perioden januari till december 2019.

## Finansiering

Koncernen finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skulder. Per den 31 december utgörs de räntebärande skulderna av banklån om 425,8 Mkr (343,0) samt 23,5 Mkr (34,0) i övriga lån som 2019 avser lån från aktieägare, varav 5,1 Mkr (8,5) är från bolag som betraktas som närstående. De räntebärande skulderna har ökat med 19,2 procent jämfört samma period föregående år till följd av ett ökat fastighetsinnehav.

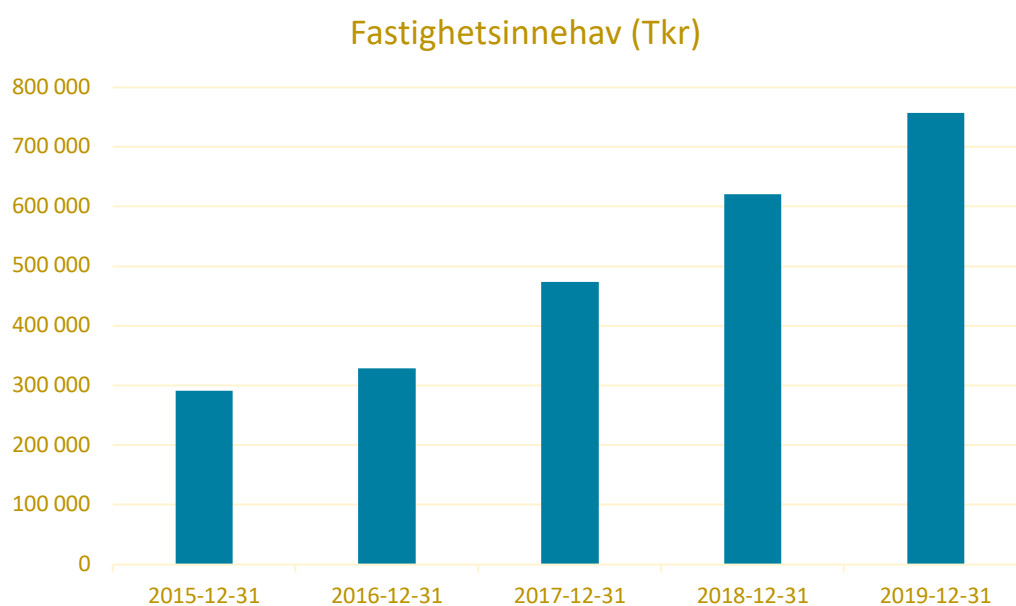
RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)	2019-12	2018-12	2017-12	2016-12
Banklån	425,8	343,0	273,9	163,4
Övriga lån <sup>5</sup> (aktieägarlån)	23,5	34,0	0,0	16,5
<b>Summa</b>	<b>449,3</b>	<b>377,0</b>	<b>273,9</b>	<b>239,9</b>

<sup>5</sup> Varav 5,1 Mkr är skuld till närstående bolag.

# Fastighetsbeståndets förändring

Innehavet i förvaltningsfastigheter uppgår den 31 december 2019 till 757 252tkr (620 780) vilket är en ökning med 22,0 procent jämfört samma period föregående år. Ökningen i fastighetsinnehavet härrör från ett antal väl genomförda förvärv under sista kvartalet 2019 samt värdeskapande aktiviteter på befintligt bestånd under året.

Verkligt värde fastigheter (MKR)	2019-12	2018-12
Fastighetsvärde per 1 januari	620,8	473,7
Investeringar	30,7	6,2
Förvärv	120,2	118,7
Avyttring	-46,7	-15,7
Värdeförändringar	32,3	37,9
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>757,3</b>	<b>620,8</b>
<i>Tillväxt</i>	<i>22,0 %</i>	<i>31,1 %</i>



# Fastighetsbeståndet

Signatur Fastigheters fastighetsbestånd utgörs främst av bostäder (71 procent) varav 73 procent utgörs av traditionella lägenheter och 27 procent av samhällsbostäder.

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2019 av 24 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 33 913 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 757,3 Mkr. Hyresintäkterna kommer till största del från bostäder.

Signatur Fastigheters fastighetsbestånd finns främst i Stockholm och Malmö med omnejd, samt i några mindre orter.

	Lgh	Typ	Yta (m2)
<b>HYRESBOSTÄDER</b>			
Stockholm Bäverungen 5	32	Bostäder	1 864
Stockholm Vallhunden 7	121	Bostäder	3 872
Upplands Väsby Odenslunda 1:646	30	Bostäder	2 040
Landskrona Safiren 1	5	Bostäder	377
Landskrona Hoppet 8	5	Bostäder	279
Bjuv Billesholms Gård 12:1	6	Bostäder	540
Malmö Alven 26	48	Bostäder	2 465
Malmö Toarp 9:1	4	Bostäder	510
Klippan Gymnasiet 4	20	Bostäder	959
<b>SAMHÄLLSFÄSTIGHETER</b>			
Burlöv Arlöv 21:181	21	Bostäder	1 350
Hässleholm Vittjö 3:422	38	Bostäder	3 515
Vimmerby Gullvivan 5, Blålockan 13 och Syrenen 2	40	Vårdbostäder	5 598
Malmö Bokbindaren 6	12	Bostäder	511
Malmö Stammen 9, Stammen 15	10	Vårdbostäder	381
Klippan Apollo 15		Samhällsfastighet	2 547
Klippan Skvadronen 9		Samhällsfastighet	987
<b>ÖVRIGT</b>			
Malmö Helmer 4		Kontor	280
Malmö Balken 6		Kontor/Lager	1 970
Malmö Alven 26		Lokaler	1 498
Malmö Härfågeln 15		Mark	
Malmö Husie 172:75		Industri	2 370
Stockholm Mjölkboden 4		Mark	
<b>Summa</b>	<b>392</b>		<b>33 913</b>

## Investeringsverksamheten

Under 2019 har 30,7 Mkr investerats i befintliga förvaltningsfastigheter. Av dessa avsåg 4 Mkr uppgraderingar av lägenheter.

De standardiserade lägenhetsuppgraderingarna innebär att Signatur Fastigheter på ett effektivt, hållbart och kostnadsmedvetet sätt kan öka boendestandarden och öka intäkterna. Efter renovering är standarden att jämföras med en nyproducerad lägenhet.

Totalt har 20 lägenheter uppgraderats och färdigställt under året. Uppgraderingarna genomfördes med en genomsnittlig avkastning om ca 7 procent och gav en hyresökning per kvm med 323 kr. Detta bidrog till en värdeökning på fastigheterna med ca 7 Mkr.

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 så som fiberinstallation och renovering av trapphus och entréer.

## Fastighetsutveckling

Bolaget har idag en projektportfölj med potentiella byggrätter som möjliggör utveckling av nya bostäder. Nyproduktionen är primärt inriktad på förtätning på egen mark i anslutning till redan befintligt bestånd.

Signatur Fastigheter hade per 2019-12-31 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt 48 839 kvm BTA, se tabell nedan.

Kommun	Möjliga nya BTA	Planidé	Påbörjad planprocess	Godkänd plan
Stockholm	6 402		6 000	402
Malmö	38 787	35 300	3 487	
Övriga	2 850	1 600		1 250
<b>Total</b>	<b>48 039</b>	<b>36 900</b>	<b>9 487</b>	<b>1 652</b>

# Nyckeltal<sup>6</sup>

KONCERNEN (TKR)	2019	2018	2019	2018	2017
	OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
Nettoomsättning	9 359	8 451	34 914	30 101	26 259
Driftnetto	6 574	4 202	23 261	17 922	16 144
Förvaltningsresultat <sup>7</sup>	1 081	-1 683	2 746	664	-8 736
Överskottsgrad	70 %	50 %	67 %	60 %	61 %
Res. efter finansiella poster	11 728	1 466	29 408	59 425	14 120
Fastighetsvärde (Mkr)	757 252	620 780	757 252	620 780	473 650
Uthyrningsbar area (m2)	33 913	27 960	33 913	27 960	21 930
Balansomslutning	811 766	662 787	811 766	662 787	499 175
Soliditet (%)	37,0	38,0	37,0	38,0	38,8
Avkastning på Eget Kapital (%) <sup>8</sup>	1,06	0,74	11,6	22,9	6,2
Skuldsättningsgrad	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
Räntetäckningsgrad <sup>8</sup>	1,5	0,4	1,3	1,1	0,3
Belåningsgrad (%)	56,8	59,6	56,8	59,6	56,2
Substansvärde (EPRA NAV) <sup>8</sup>	0,17	55,93	0,17	55,93	176,49
Tillväxt EPRA NAV	-	-	19 %	27 %	14 %
Resultat per aktie (kr)	0,005	0,362	0,012	10,0	8,5
Antal aktier (st)	1 974 889 860	5 027 244	1 974 889 860	5 027 244	1 217 826

<sup>6</sup> För nyckeltalsdefinitioner se Övriga upplysningar

<sup>7</sup> Exklusive jämförelsestörande poster

<sup>8</sup>Antalet aktier skiljer sig åt mellan året pga 4:1 split samt nyemission som genomförts under Q4 2018. Under 2019 genomfördes ett omvänt förvärv samt två kvittningsemmissioner vilket ökade antalet aktier från 5 027 244 till 1 974 889 860 st



## 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.

BELOPP I TKR	2019-12-31
Intäkter	43 510
Fastighetskostnader	-12 324
<b>Driftnetto</b>	<b>31 186</b>
Administrationskostnader	-8 200
Finansnetto	-9 650
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 336</b>



# Rapporter

## Koncernens rapport över totalresultatet

TKR	2019 OKT-DEC	2018 OKT-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Intäkter*	9 359	8 451	34 914	30 101
Fastighetskostnader	-2 785	-4 249	-11 653	-12 179
<b>Driftnetto</b>	<b>6 574</b>	<b>4 202</b>	<b>23 261</b>	<b>17 922</b>
Värdeförändringar fastigheter	18 317	3 149	34 332	58 761
Övriga intäkter	-38	305	484	498
Övriga kostnader	0	-	-66	-
Administrationskostnader	-2 938	-3 943	-11 272	-10 285
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>21 915</b>	<b>3 713</b>	<b>46 739</b>	<b>66 896</b>
Jämförelsestörande poster	-7 670	-	-7 670	-
<b>Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster</b>	<b>14 245</b>	<b>3 713</b>	<b>39 069</b>	<b>66 896</b>
Finansiella intäkter	-85	72	267	354
Finansiella kostnader	-2 357	-2 319	-9 630	-7 825
Tomträttsavgälder	-75	-	-298	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 728</b>	<b>1 466</b>	<b>29 408</b>	<b>59 425</b>
Aktuell skatt	-283	-85	-283	-172
Uppskjuten skatt	-762	440	-4 682	-8 312
<b>Periodens resultat</b>	<b>10 683</b>	<b>1 821</b>	<b>24 443</b>	<b>50 941</b>
Totalresultatet sammanfaller med periodens resultat				
<i>Hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	10 556	1 694	23 933	50 431
Innehav utan bestämmande inflytande	127	127	510	510
Resultat per aktie (kr/aktie)	0,005	0,34	0,012	10,03
<i>*Intäkternas fördelning</i>				
Hysesintäkter	9 080	8 834	33 653	28 870
Serviceintäkter	279	-383	1 261	1 231

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	757 252	620 780
Maskiner och inventarier	2 964	2 495
Nyttjanderättstillgångar	7 683	-
Pågående nyanläggning	1 320	2 489
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>769 219</b>	<b>625 764</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Långfristiga fordringar	10 099	11 706
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 099</b>	<b>11 706</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Lager	124	88
Kundfordringar	4 447	1 177
Övriga fordringar	7 175	16 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 875	783
Likvida medel	18 827	6 791
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>32 448</b>	<b>25 317</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>811 766</b>	<b>662 787</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	12 565	1 257
Övrigt tillskjutet kapital	140 134	118 938
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	147 619	131 583
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>300 318</b>	<b>251 778</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>766</b>	<b>256</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>301 084</b>	<b>252 034</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	28 336	23 793
Räntebärande skulder	429 604	341 879
Leasingskuld	7 683	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>465 623</b>	<b>365 672</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	19 703	35 081
Leverantörsskulder	8 104	4 452
Skatteskulder	904	344
Övriga kortfristiga skulder	9 508	924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 840	4 280
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>45 058</b>	<b>45 081</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>811 766</b>	<b>662 787</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TKR	Moderbolagets aktieägare			Summa	Innehav utan bestämmande	Totalt
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>1 218</b>	<b>111 181</b>	<b>81 151</b>	<b>193 550</b>	<b>-652</b>	<b>192 898</b>
Nyemission	39	7 758		7 797		7 797
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0	398	398
Periodens resultat			50 431	50 431	510	50 941
Övrigt totalresultat				0	-	0
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>1 257</b>	<b>118 939</b>	<b>131 582</b>	<b>251 778</b>	<b>256</b>	<b>252 034</b>
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
Årets resultat			23 933	23 933	510	24 443
Övrigt totalresultat				0	-	0
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>12 565</b>	<b>140 134</b>	<b>147 619</b>	<b>300 318</b>	<b>766</b>	<b>301 084</b>

## Koncernens rapport över kassaflödet

TKR	2019	2018	2019	2018
	OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	11 728	1 466	29 408	59 425
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-10 894	4 923	-26 777	-46 100
Betald inkomstskatt	-203	-66	-283	-153
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>631</b>	<b>6 323</b>	<b>2 348</b>	<b>13 172</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-1 893	762	4 905	-9 034
Förändring av rörelseskulder	11 477	10 818	15 355	-7 045
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>9 584</b>	<b>11 580</b>	<b>20 260</b>	<b>-16 079</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 215</b>	<b>17 903</b>	<b>22 608</b>	<b>-2 907</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter	30 360	15 746	46 689	15 746
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-109 059	-77 122	-133 917	-112 922
Förvärv/avyttring av maskiner och inventarier	-158	-2 569	-1 064	-546
Förvärv av finansiella tillgångar	-685	-7 781	0	-7 968
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0	1 607	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-79 242</b>	<b>-71 726</b>	<b>-86 685</b>	<b>-105 690</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förvärv av räntebärande skulder	92 528	97 043	120 528	152 664
Avyttring av räntebärande skulder	-19 923	-49 583	-48 181	-49 583
Nyemission	0	4 050	3 766	4 050
Tillskott/Uttag	0	0	0	398
Utdelning	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>72 605</b>	<b>51 510</b>	<b>76 113</b>	<b>107 529</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>3 278</b>	<b>-2 313</b>	<b>12 036</b>	<b>-1 068</b>
Ingående likvida medel	15 549	9 104	6 791	7 859
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>18 827</b>	<b>6 791</b>	<b>18 827</b>	<b>6 791</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

TKR	2019 OKT-DEC	2018 OKT-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Nettoomsättning	1 295	451	1 655	1 340
Handelsvaror	186	-689	-11	-1 334
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 481</b>	<b>-238</b>	<b>1 644</b>	<b>6</b>
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-498	-1 599	-2 677	-5 267
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>983</b>	<b>-1 838</b>	<b>-1 033</b>	<b>-5 261</b>
Avskrivningar	-	-5 078	-	-12 899
Finansnetto	-37	-92	-207	-247
Nedskrivningar innehav i dotterbolag	-91 819	-	-91 819	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-90 873</b>	<b>-7 008</b>	<b>-93 059</b>	<b>-18 407</b>
Uppskjuten skatt	<b>198</b>	-	<b>198</b>	-
<b>Årets resultat</b>	<b>-90 675</b>	<b>-7 008</b>	<b>-92 861</b>	<b>-18 407</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-90 675</b>	<b>-7 008</b>	<b>-92 861</b>	<b>-18 407</b>

## Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier och verktyg	0	800
Andelar i koncernföretag	297 870	
Fordringar på koncernföretag	20 888	
Uppskjuten skattefordran	198	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>318 956</b>	<b>800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Varulager	0	189
Övriga fordringar	53	693
Likvida medel	581	1 354
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>634</b>	<b>2 236</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>319 590</b>	<b>3 036</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	12 565	5 148
Övrigt bundet eget kapital	1 110	1 110
Fritt eget kapital inkl årets resultat	303 412	-7 674
<b>Summa eget kapital</b>	<b>317 087</b>	<b>-1 416</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	1 153	2 793
Leverantörsskulder	120	426
Övriga skulder	1 230	1 233
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 503</b>	<b>4 452</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>319 590</b>	<b>3 036</b>

# Övriga upplysningar

## Redovisningsprinciper

### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättat 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.

Sedan 1 januari 2019 tillämpar Signatur Fastigheter IFRS 16, Leasing. Koncernen har valt att tillämpa den modifierade retrospektiva metoden vilket innebär att jämförelsesiffror för 2018 ej räknats om. Utöver tomträtter har Signatur Fastigheter endast leasingbilar samt några mindre leasingavtal såsom hyra av kontorsutrustning. Kontorsutrustningen utgör leasing av lågt värde och kommer ej att ingå i leasingkulden enligt IFRS 16.

Den totala leasingskulden per 31 december 2019 uppgår till 7 683 tkr, varav 7 305 tkr avser tomträtter. Signatur Fastigheter redovisar nyttjanderättstillgången till verkligt värde i fall då det anses utgöra förvaltningsfastighet.

Som följd av övergången till IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet förblir dock oförändrat.

I övrigt är koncernens redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2018. Moderbolagets redovisningsprinciper är RFR 2, vilket är en förändring från bolagets tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1. Förändringen har inte föranlett någon omräkning av föregående år.

### *Skatt*

I juni beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet 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. Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har den uppskjutna skatteskulden omräknats till skattesatsen 20,6 procent eftersom koncernen inte kan göra någon bedömning om och i så fall hur mycket som kommer att återföras under åren 2019–2020.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Nedan angivna risker och osäkerhetsfaktorer är gemensamma för både koncernen och moderbolaget

### ***Koncernen är utsatt för risker***

#### ***rörande makroekonomiska faktorer.***

Förändrade makroekonomiska faktorer kan ha en inverkan på vakansgrader, hyresnivåer samt värdet av fastigheter. Om dessa faktorer utvecklas negativt kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### ***Koncernen är utsatt för risker***

#### ***rörande värdet på koncernens fastigheter.***

Signatur Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändrade faktorer, företagsspecifika eller marknadsspecifika, som påverkar värdet av fastighetsbeståndet, kan ha en väsentlig inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### ***Koncernen är utsatt för risker rörande investeringar i befintligt fastighetsbestånd och projekt.***

En del av koncernens verksamhet är att utveckla och göra investeringar i Koncernens fastighetsbestånd. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Det finns en risk att företagsledningen gör felbedömningar som resulterar i lägre projektvinster än väntat vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### ***Koncernen är utsatt för risker***

#### ***rörande lagreglerade förhållanden.***

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagreglerade förhållanden avseende till exempel hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdesystemet, innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre än vad som tillåts enligt gällande hyreslagstiftning. Om koncernen inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### ***Koncernen är utsatt för risker***

#### ***rörande miljöansvar.***

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Om något av Moderbolagets dotterbolag skulle åläggas att bekosta omfattande marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.



## 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.

## Definition av nyckeltal

### **Driftnetto**

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

### **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**

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader exkl kostnader för förtidsinlösen av lån och tomträttsavgälder.

### **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.

# Allmänna upplysningar

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av revisorerna. Bolagets rapporter finns tillgänglig på [www.signaturfastigheter.se](http://www.signaturfastigheter.se)

Malmö den 31 januari 2020

## KALENDARIUM

Årsredovisning 2019	26 mars 2020
Årsstämma 2020	23 april 2020
Delårsrapport januari – mars 2020	20 maj 2020
Delårsrapport april – juni 2020	27 augusti 2020
Delårsrapport juli – september 2020	26 november 2020
Delårsrapport oktober – december 2020	26 februari 2021

## Utdelning

Styrelsen föreslår till årsstämman 2020 att ingen utdelning ska delas ut.

## 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](http://www.signaturfastigheter.se)  
E-mail: [info@signaturfastigheter.se](mailto: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](mailto: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 31 januari 2020 kl. 08.00 CET.

Signatur Fastigheter AB  
Stjärnplan 3, 216 18 Limhamn  
Tel: +46 40 608 82 00  
[www.signaturfastigheter.se](http://www.signaturfastigheter.se)  
[info@signaturfastigheter.se](mailto:info@signaturfastigheter.se)

*Signatur*  
FASTIGHETER