



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2020

Signatur Fastigheter AB (publ)

signatur
FASTIGHETER

Innehåll

<i>Delårsrapport januari – september 2020</i>	3
<i>Väsentliga händelser</i>	3
<i>Väsentliga händelser efter periodens utgång</i>	3
<i>Nyckeltal</i>	4
<i>VD har ordet</i>	5
<i>Verksamhetsöversikt</i>	6
<i>Utveckling av resultat och ställning för koncernen</i>	11
<i>Fastighetsbeståndets förändring</i>	13
<i>Fastighetsbeståndet</i>	14
<i>Nyckeltal</i>	17
<i>Aktuell intjäningsförmåga tolv månader</i>	18
<i>Rapporter</i>	19
<i>Övriga upplysningar</i>	25
<i>Allmänna upplysningar</i>	28

Delårsrapport januari – september 2020¹

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

Juli – september 2020

- *Intäkterna ökade med 35 procent till 11,3 Mkr (8,3)²*
- *Driftnetto uppgick till 7,5 Mkr (6,0) vilket är en ökning med 27 procent*
- *Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 0,1 Mkr (0,4)*
- *Resultatet efter skatt uppgick till 10,9 Mkr (6,0) och resultatet per aktie uppgick till 0,55 kr (0,33)*
- *Värdeförändringar fastigheter uppgick totalt till 15,5 Mkr (7,7).*

Januari – september 2020

- *Intäkterna ökade med 22 procent till 31,2 Mkr (25,6)*
- *Driftnetto uppgick till 20,5 Mkr (16,7) vilket är en ökning med 23 procent*
- *Direktavkastningen är 4,35%*
- *Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 0,6 Mkr (1,7)*
- *Resultatet efter skatt uppgick till 24,2 Mkr (13,8) och resultatet per aktie uppgick till 1,21 kr (0,76)*
- *Värdeförändringar fastigheter uppgick totalt till 29,3 Mkr (16,0) varav 8,9 avser realiserade värdeförändringar*
- *Substansvärdet (EPRA NAV) uppgår till 18,30 (16,76) kr per aktie.*

Väsentliga händelser

- *Under kvartal tre har Koncernen avyttrat resterande 20 lägenheter i Bostadsrättsföreningen i Rågsved*

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- *I november tillträdde två samhällsfastigheter i Dalby*

¹ Definitioner under Övriga upplysningar

² Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckelta³

KONCERNEN	2020 JULI-SEPT	2019 JULI-SEPT	2020 JAN-SEPT	2019 JAN-SEPT	2019 JAN-DEC
Intäkter (Mkr)	11,3	8,3	31,2	25,6	34,9
Driftnetto (Mkr)	7,5	6,0	20,5	16,7	23,3
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster (Mkr)	0,1	0,4	0,6	1,7	2,7
Periodens totalresultat (Mkr)	10,9	6,0	24,2	13,8	24,4
Resultat per aktie (kr) ⁴	0,55	0,33	1,21	0,76	1,34
Substansvärde (kr/aktie) ³	18,30	16,79	18,3	16,8	16,92
Fastighetsvärde (Mkr)	828,1	642,9	828,1	642,9	757,3
Belåningsgrad (%)	59,2	56,2	59,2	56,2	56,8
Soliditet (%)	36,7	38,3	36,7	38,3	37,0



I juni tillträdde sju fastigheter i Trelleborg

³ Definitioner under Övriga upplysningar

⁴ Historiska nyckeltal har räknats om för att uppnå jämförbarhet.

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

VD har ordet

Signatur Fastigheter har som huvudsakligt mål att växa fastighetsbeståndet betydligt framöver och nå två miljarder i fastighetsvärde vid utgången av 2021. Under tredje kvartalet har vi identifierat flertal intressanta fastigheter och vår förhoppning är att kunna förvärva merparten av dessa inom kort.

Efter periodens utgång förvärvades två samhällsfastigheter utanför Lund. Det finns många möjligheter i marknaden och vi ser med tillförsikt på framtiden.

Även om tillväxt är centralt så har vi haft tillfälle att avyttra under perioden. Andra halvan av sommaren såldes resterande 20 lägenheter i fastigheten Vallhunden 7 som avyttrades till BRF under förra perioden.

Fastighetsvärdena har under kvartalet ökat från 809 miljoner kronor till 828 miljoner kronor vilket har sänkt belåningsgraden från tidigare 62,7 procent till nuvarande 59,2 procent.

Koncernen har under en tid dragits med något högre finansiella kostnader som påverkat resultatet negativt. Som ett led i att förbättra resultatet framöver har vi därför under perioden minskat skulderna med 24,7 miljoner kronor varav 23,6 miljoner kronor utgjorts av lån med högre ränta än snitträntan. Detta har bland annat resulterat i en sänkt snittränta vid periodens utgången, från 2,8 procent till 2,4 procent.

Substansvärdet per aktie uppgår till 18,30 kronor vilket är en ökning med 9 procent sedan föregående period.

Pandemin skapar på många sätt en osäkerhet i omvärlden men våra huvudtillgångar som är bostäder och samhällsfastigheter gör att vi står starka och har trygghet på vår marknad.

Vi går in i de kommande kvartalen framåtlutade. Vi ska fortsätta förvärva, utveckla och växa.

Dan Astrén
Verkställande Direktör



Verksamhetsöversikt

Detta är Signatur Fastigheter

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

Affärsidé

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

Strategi

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

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

Vår Mission

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

Vår Vision

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



Ägarförhållanden

	Antal aktier	% av rösterna
Astrén Invest AB	4 892 405	24,58%
Tomas M Holding AB	2 173 257	10,92%
AB Halvtyget	1 876 286	9,43%
Stanwood-Haley Properties AB	1 841 638	9,25%
Peter Jonsson	650 630	3,27%
Shervin Finance Invest AB	587 444	2,95%
Tenox Holding AB	478 788	2,41%
Broström Konsulting AB	414 151	2,08%
Hellqvistgruppen AB	414 151	2,08%
T.Törnqvist Fastighetskonsulter AB	414 151	2,08%
Övriga	6 072 664	30,95%
Summa	19 815 565	100,00%

Den siste september 2020 uppgick antalet registrerade aktier i Signatur Fastigheter AB (publ) till 19 787 035 st, uppdelat på 10 204 A-aktier och 19 776 831 B-aktier, samt 28 530 B-aktier tecknade men ej registrerade aktier, med kvotvärde 0,6362 krona per aktie. Återstående 28 530 B-aktier pågår konverteringen från aktier i SIG Invest AB till Signatur Fastigheter AB aktier. Den 30 september 2020 fanns det 1 659 registrerade aktieägare.



Värderingar

Sex betydelsefulla hörnstenar för Signatur Fastigheter



Skapa framtiden...

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



Hållbarhet är medmännisklighet...

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



Fantasi är viktigare än kunskap...

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



Ta det personligt...

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



Väx inte upp...

Ödmjukhet inför samtiden stimulerar till ständigt lärande.



Se sanningen i vitögat...

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

signatur
FASTIGHETER



Målmarknader

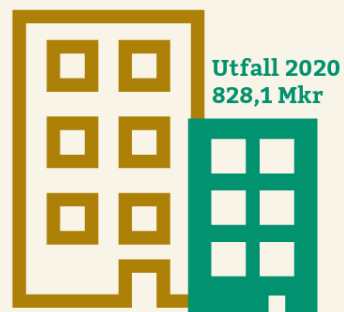
Bolaget fokuserar på förvärv i södra Sverige med huvudfokus i Stockholm och Skåne. Företagets huvudkontor är placerat i Malmö.

Mål och målutfall andra kvartalet 2020

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

Fastighetsbestånd

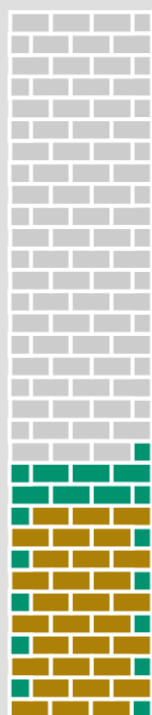
Mål 2021
2 000 Mkr



Soliditeten skall
som lägst vara
30 procent.

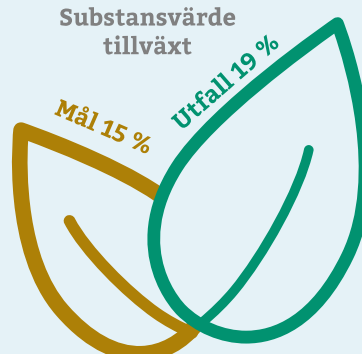
Mål
> 30 %

Soliditet



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

Substansvärde tillväxt



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

Belåningsgrad

Max 65 %

Utfall
59,2 %

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.

Juli – september 2020

Hyresintäkter

Under perioden juli-september 2020 ökade hyres- och serviceintäkterna, jämfört samma period föregående år, med 2 943 tkr och uppgick till 11 251 tkr (8 308) vilket motsvarar en ökning om 35 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de senaste tolv månaderna. Driftnetto uppgick till 7 536 tkr (5 957), vilket är en ökning med 27 procent.

Resultat

Rörelseresultatet före finansnetto för kvartalet uppgick till 19 105 tkr (10 491). Rörelseresultatet påverkas av -573 tkr avseende jämförelsestörande kostnader hänförliga till den affär som fick avbrytas till följd av COVID-19. Resultat före skatt

uppgick till 15 076 tkr (8 106). Resultat före skatt påverkades av 15 533 tkr (7 725) avseende värdeförändringar på fastigheterna till följd av välriktade investeringar i fastigheterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 17 863 tkr (6 451). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto 3 135 tkr (-4 674). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -24 756 tkr (-1 304), och har påverkats av -2 409 tkr i löpande amorteringar.

Sammantaget uppgår kassaflödet till -3 758 tkr (473) för perioden juli till september 2020.

Januari – september 2020

Hyresintäkter

Under perioden januari–september 2020 ökade hyres- och serviceintäkterna, jämfört samma period föregående år, med 5 607 tkr och uppgick till 31 162 tkr (25 555) vilket motsvarar en ökning om 22 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under tredje kvartalet 2019 samt första halvåret 2020. Driftnettot uppgick till 20 486 tkr (16 687). Överskottsgraden ökade något, från 65 procent till 66 procent. Hyresintäkterna påverkas under periodens första fem månader av en tillfälligt ökad vakansgrad vilket beror på lägenheter som tomställts för renovering i fastigheten Vallhunden 7 som sedan avyttrats med gott resultat under juni månad vilket också fått en direkt påverkan på förvaltningsresultatet.

Resultat

Rörelseresultatet före finansnetto för perioden januari till september uppgick till 37 796 tkr (24 824). Rörelseresultatet påverkas av -2 639 tkr avseende jämförelsestörande kostnader hänförliga till den affär som fick avbrytas till följd av turbulensen på finansmarknaderna under våren till följd av COVID-19 utbrottet.

Resultat före skatt uppgick till 27 259 tkr (17 680). Resultat före skatt påverkades av 29 332 tkr (16 015) avseende värdeförändringar på fastigheter vara av 8 874 tkr avser realiserade värdeförändringar.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 1 781 tkr (12 393). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -57 914 tkr (-7 143). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 47 401 tkr (3 508), och har påverkats av -7 573 tkr i löpande amorteringar.

Sammantaget uppgår kassaflödet till -8 732 tkr (8 758) för perioden januari till september 2020.

Finansiering

Koncernen finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skulder. Per den 30 september utgörs de räntebärande skulderna av lån från kreditinstitut om 464,1 Mkr (368,0) samt 32,9 Mkr (8,5) i övriga lån, varav 28,9 Mkr avser lån från aktieägare samt 4,0 Mkr (8,5) från bolag som betraktas som närstående. De räntebärande skulderna har ökat med 32,0 procent jämfört samma period föregående år till följd av ett ökat fastighetsinnehav. Den genomsnittliga räntan på koncernens lån uppgick till 2,45 procent vid utgången av perioden.⁵

RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)	2020-09	2019-09	2019-12
Banklån	464,1	368,0	425,8
Övriga lån	32,9	8,5	23,5
Summa	497,0	376,5	449,3

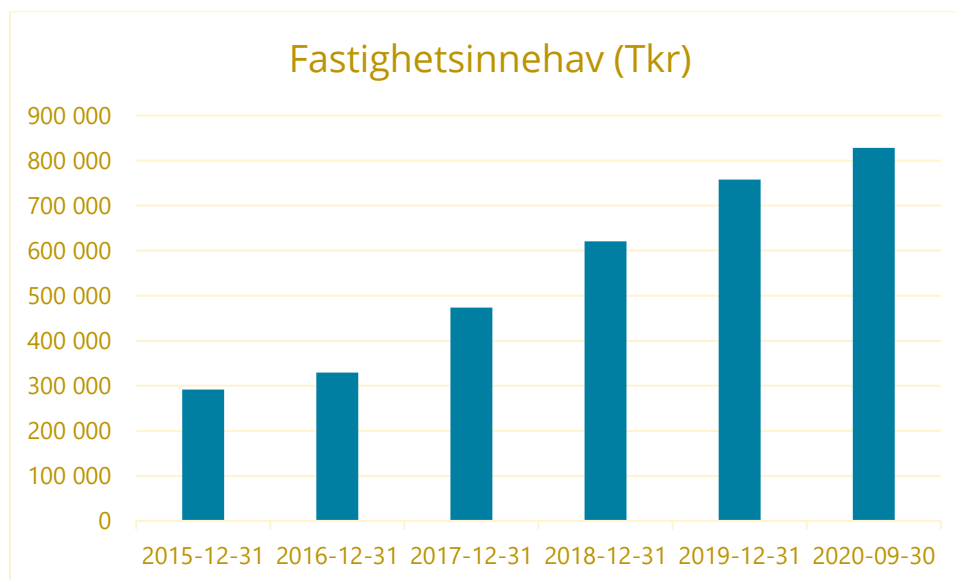
⁵ Definition genomsnittlig ränta.
Beräknad årsränta för räntebärande skulder, baserat på

aktuella låneavtal i förhållande till totala räntebärande skulder

Fastighetsbeståndets förändring

Innehavet i förvaltningsfastigheter uppgår den 30 september 2020 till 828 100 tkr (642 921) vilket är en ökning med 28,8 procent jämfört samma period föregående år. Ökningen i fastighetsinnehavet härrör från ett antal väl genomförda förvärv under de senaste tolv månaderna, samt värdeskapande aktiviteter på befintligt bestånd under året.

Verkligt värde fastigheter (MKR)	2020-09	2019-09	2019-12
Fastighetsvärde per 1 januari	757,3	620,8	620,8
Investeringar	14,4	23,3	30,0
Förvärv	116,5	0,0	120,2
Avyttringar	-80,7	-16,3	-46,7
Värdeförändringar	20,5	15,1	33,0
Verkligt värde vid periodens utgång	828,1	642,9	757,3
<i>Tillväxt (perioden)</i>	<i>9,3%</i>	<i>3,6%</i>	<i>22,0%</i>



Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2020 av 33 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 38 901 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 828,1 Mkr.

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

HYRESBOSTÄDER	Lgh	YTA (m2)
Stockholm Bäverungen 5	32	1 864
Stockholm Vallhunden 8	64	2 048
Upplands Väsby Odenslunda 1:646	30	2 040
Bjuv Billesholms Gård 12:1	6	540
Malmö Alven 26	48	2 465
Malmö Toarp 9:1	4	510
Malmö Ankan 2	11	748
Landskrona Safiren 1	5	377
Landskrona Hoppet 8	5	279
Landskrona Gjörloff 5	12	757
Landskrona Korpen 14	24	1 986
Landskrona Bredgatan 8	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
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER		
Burlöv Arlöv 21:181	21	1 350
Hässleholm Vittjö 3:422	38	3 515
Vimmerby Gullvivan 5, Blåklöckan 13	40	5 598
Malmö Bokbindaren 6	12	511
Malmö Stammen 9, Stammen 15	10	381
Klippan Apollo 15		2 547
Klippan Skvadronen 9		987
SUMMA	444	32 752

ÖVRIGT

Malmö Helmer 4		280
Malmö Balken 6		1 970
Malmö Alven 26		1 498
Malmö Husie 172:75		2 370
Trelleborg Böckaren 13		19
Trelleborg Böckaren 14		12
Stockholm Mjölkboden 4		
SUMMA		6 149
TOTALSUMMA	444	38 901

Investeringsverksamheten

Signatur Fastigheter utvecklar fastigheter och skapar värde för både hyresgäster och 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.

Under första nio månaderna 2020 har totalt 30 lägenheter renoverats med en snittavkastning om 6,5 procent direkt på hyresintäkterna. Därtill kommer värdeökning på fastigheterna.

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 entréer med mera.

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 planidé-stadiet arbetar vi internt med förstudier för detaljplaneprocesser, här bedöms kvadratmeterna för kommande detaljplaner uppgå till 17 400 BTA. Nyproduktionen är primärt inriktad på förtätning på egen mark i anslutning till redan befintligt bestånd.

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

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

Kort summering av projekten enligt följande;

Malmö Alven 26

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

Malmö Husie 172:75

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

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

Stockholm Vallhunden 8 och Mjölkboden 4

Inom ramen för projektet Fokusområde Hagsätra/Rågsved bedrivs ändring av detaljplan på

fastigheterna tillsammans med kommunens fokusgrupp för att frigöra smarta och socialt hållbara hyresbostäder nära Stockholms tunnelbana. Fastigheterna är strategiskt belägna mitt emot varandra, vilket ger synergieffekter i såväl detaljplaneprocessen som vid kommande exploatering.

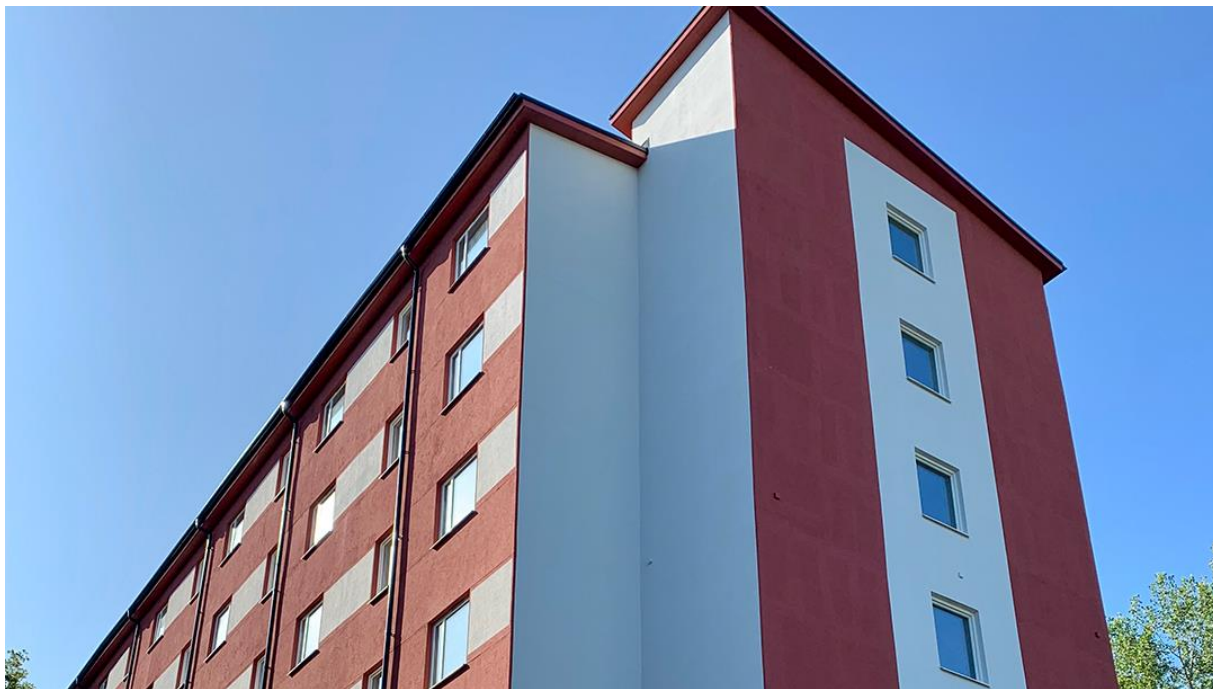
Pågående projektarbete	Lägenheter	Bostads	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering	Bokfört värde	
	Antal	Area	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm	bedömd	tkr	
Stockholm	76	4 342	194 944	44 897	9 552	2 200	107 695	31 000	
Malmö	152	10 020	357 660	35 695	18 036	1 800	233 560	34 500	
Summa/ Genomsnitt	228	14 362	552 604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



Nyckeltal

KONCERNEN (TKR)	2020 JULI-SEPT	2019 JULI-SEPT	2020 JAN-SEPT	2019 JAN-SEPT	2019 JAN-DEC
Nettoomsättning	11 251	8 308	31 162	25 555	34 914
Driftnetto	7 536	5 957	20 486	16 687	23 261
Överskottsgrad	67%	72%	66%	65%	67%
Direktavkastning	4,35%	4,50%	4,35%	4,50%	4,55%
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster	116	381	566	1 665	2 746
Res. efter finansiella poster	15 076	8 106	27 259	17 680	29 408
Fastighetsvärde	828 100	642 921	828 100	642 921	757 252
Uthyrningsbar area (m2)	38 901	27 960	38 901	27 960	33 913
Balansomslutning	887 087	693 857	887 087	693 857	811 766
Soliditet (%)	36,7	38,3	36,7	38,3	37,0
Avkastning på Eget Kapital exkl jämförelsestörande poster (%)	3,38	2,23	8,47	5,18	11,61
Skuldsättningsgrad	1,5	1,4	1,5	1,4	1,5
Räntetäckningsgrad exkl jämförelsestörande poster ⁶	1,0	1,4	1,9	1,3	1,4
Belåningsgrad (%)	59,2	56,2	59,2	56,2	56,8
Substansvärde (EPRA NAV)	18,30	16,79	18,30	16,79	16,92
Tillväxt substansvärde	9%	6%	9%	6%	19%
Resultat per aktie (kr)	0,55	0,33	1,21	0,76	1,34
Vägt genomsnittligt antal aktier	19 771 526	17 621 272	19 771 526	17 621 272	17 823 817
Antal aktier på bokslutsdatum	19 815 565	5 027 244	19 815 565	5 027 244	19 748 899

⁶ Uppdaterad definition from 2020-09-30



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 fastighetsbeståndets 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

2020-09-30

Intäkter	45 210
Fastighetskostnader	-13 440
Driftnetto	31 770
Administrationskostnader	-9 100
Finansnetto	-11 928
Förvaltningsresultat	10 742

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

TKR	2020 JULI-SEPT	2019 JULI-SEPT	2020 JAN-SEPT	2019 JAN-SEPT	2019 JAN-DEC
Intäkter*	11 251	8 308	31 162	25 555	34 914
Fastighetskostnader	-3 715	-2 351	-10 676	-8 868	-11 653
Driftnetto	7 536	5 957	20 486	16 687	23 261
Värdförändringar fastigheter	15 533	7 725	29 332	16 015	34 332
Övriga intäkter	15	80	88	522	484
Övriga kostnader	-5	-	-75	-66	-66
Administrationskostnader	-3 401	-3 271	-9 396	-8 334	-11 272
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	19 678	10 491	40 435	24 824	46 739
Jämförelsestörande poster	-573	-	-2 639	-	-7 670
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	19 105	10 491	37 796	24 824	39 069
Finansiella intäkter	-	162	126	352	267
Finansiella kostnader	-4 012	-2 473	-10 461	-7 273	-9 630
Tomträttsavgälder	-17	-74	-202	-223	-298
Resultat före skatt	15 076	8 106	27 259	17 680	29 408
Aktuell skatt	-80	-	-270	-	-283
Uppskjuten skatt	-4 061	-2 121	-2 767	-3 920	-4 682
Periodens resultat	10 935	5 985	24 222	13 760	24 443

Totalresultatet sammanfaller med periodens resultat

Hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	10 808	5 858	23 840	13 378	23 933
Innehav utan bestämmande inflytande	127	127	382	382	510
Resultat per aktie (kr/aktie)	0,55	0,33	1,21	0,76	1,34

*Intäkternas fördelning

Hysesintäkter	10 795	8 059	29 722	24 573	33 653
Serviceintäkter	456	249	1 440	982	1 261

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	828 100	642 921	757 252
Nyttjanderättstillgångar förvaltningsfastigheter	5 451	9 317	7 305
Maskiner och inventarier	3 128	2 962	2 964
Nyttjanderättstillgångar	2 418	481	378
Pågående nyanläggning	1 993	1 532	1 320
Summa materiella anläggningstillgångar	841 090	657 213	769 219
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	19 053	9 414	10 099
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 053	9 414	10 099
Omsättningstillgångar			
Lager	1 356	146	124
Kundfordringar	9 192	1 478	4 447
Övriga fordringar	4 659	8 503	7 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 642	1 601	1 875
Likvida medel	10 095	15 549	18 827
Summa omsättningstillgångar	26 944	27 277	32 448
Summa tillgångar	887 087	693 904	811 766
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	12 607	1 257	12 565
Övrigt tillskjutet kapital	141 092	118 938	140 134
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	171 459	144 961	147 619
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	325 158	265 156	300 318
Innehav utan bestämmande inflytande	1 148	638	766
Summa eget kapital	326 306	265 794	301 084
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	31 556	27 713	28 336
Räntebärande skulder	305 177	374 267	429 604
Långfristiga leasingskulder	7 135	9 187	7 072
Summa långfristiga skulder	343 868	411 167	465 012
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	191 870	2 435	19 703
Kortfristiga leasingskulder	734	611	611
Leverantörsskulder	4 469	7 253	8 104
Skatteskulder	1 107	363	904
Övriga kortfristiga skulder	5 070	415	9 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 663	5 866	6 840
Summa kortfristiga skulder	216 913	16 943	45 670
Summa eget kapital och skulder	887 087	693 904	811 766

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TKR	Moderbolagets aktieägare				Innehav utan be- stäm- mande	Totalt
	Aktieka- pital	Övrigt till- skjutet kapi- tal	Balanserade vinstmedel inkl periodens re- sultat	Summa		
Eget kapital 2018-12-31	1 257	118 939	131 582	251 778	256	252 034
Emission				0		0
Omföring pga omvänt förvärv				0		0
Kvittningsemissioner				0		0
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0		0
Periodens resultat			7 520	7 520	255	7 775
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2019-06-30	1 257	118 939	139 102	259 298	511	259 809
Emission				0		0
Omföring pga omvänt förvärv				0		0
Kvittningsemissioner				0		0
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0		0
Periodens resultat			5 858	5 858	127	5 985
Övrigt totalresultat				0		0
Eget kapital 2019-09-30	1 257	118 939	144 960	265 156	638	265 794
Emission omvänt förvärv	11 260		-8 653	2 607		2 607
Omföring pga omvänt förvärv	-757		757	0		0
Kvittningsemissioner	805	21 195		22 000		22 000
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0		0
Periodens resultat			10 555	10 555	128	10 683
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2019-12-31	12 565	140 134	147 619	300 318	766	301 084
Emission omvänt förvärv				0		0
Omföring pga omvänt förvärv				0		0
Kvittningsemissioner	42	958		1 000		1 000
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0		0
Periodens resultat			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
Emission omvänt förvärv				0		0
Omföring pga omvänt förvärv				0		0
Kvittningsemissioner				0		0
Utdelning				0		0
Insättning/Uttag				0		0
Periodens resultat			10 808	10 808	127	10 935
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2020-09-30	12 607	141 092	171 459	325 158	1 148	326 306

Koncernens rapport över kassaflödet

TKR	2020 JULI-SEPT	2019 JULI-SEPT	2020 JAN-SEPT	2019 JAN-SEPT	2019 JAN-DEC
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	15 076	9 574	27 259	17 680	29 408
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-16 673	-7 779	-20 933	-15 883	-26 777
Betald inkomstskatt	123	-54	-67	-80	-283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 474	1 741	6 259	1 717	2 348
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	24 628	4 346	-3 228	6 798	4 905
Förändring av rörelseskulder	-5 291	364	-1 250	3 878	15 355
Summa förändring av rörelsekapital	19 337	4 710	-4 478	10 676	20 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 863	6 451	1 781	12 393	22 608
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	1 982	10 471	82 664	16 329	46 689
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-3 156	-16 723	-130 985	-24 858	-133 917
Förvärv av maskiner och inventarier	-1 253	-714	-1 409	-906	-1 064
Avyttring av maskiner och inventarier	-	-	770	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-17	-	-14 550	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	5 579	2 292	5 596	2 292	1 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 135	-4 674	-57 914	-7 143	-86 685
Finansieringsverksamheten					
Förvärv av räntebärande skulder	30 984	5 181	163 033	28 000	120 917
Avyttring av räntebärande skulder	-55 608	-10 251	-115 293	-28 258	-48 181
Nyemission	-	3 766	-	3 766	3 766
Amortering av leasingskuld	-132	-	-339	-	-389
Transaktioner med minoriteten	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 756	-1 304	47 401	3 508	76 113
Totalt kassaflöde	-3 758	473	-8 732	8 758	12 036
Ingående likvida medel	13 853	7 264	18 827	6 791	6 791
Utgående likvida medel	10 095	7 737	10 095	15 549	18 827

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	2020 JULI-SEPT	2019 JULI-SEPT	2020 JAN-SEPT	2019 JAN-SEPT	2019 JAN-DEC
Nettoomsättning	6	26	82	360	1 655
Handelsvaror	-5	-2	-75	-197	-11
Administrationskostnader	-499	548	-2 244	-2 179	-2 677
Rörelseresultat	-498	572	-2 237	-2 016	-1 033
Finansnetto	-	-60	-7	-170	-207
Nedskrivningar innehav i dotterbolag	-	-	-	-	-91 819
Resultat före skatt	-498	512	-2 244	-2 187	-93 059
Uppskjuten skatt	-543	-	-197	-	198
Årets resultat	-1 041	512	-2 441	-2 187	-92 861

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och verktyg	-	800	0
Summa materiella anläggningstillgångar	0	800	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	297 870	0	297 870
Fordringar på koncernföretag	17 172	-	20 888
Uppskjuten skattefordran	1	-	198
Summa finansiella anläggningstillgångar	315 043	0	318 956
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	103	0	0
Fordringar på koncernföretag	13	-	-
Övriga fordringar	51	105	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211	-	37
Likvida medel	559	74	581
Summa omsättningstillgångar	937	179	634
SUMMA TILLGÅNGAR	315 980	979	319 590
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	12 607	5 148	12 565
Övrigt bundet eget kapital	1 110	1 110	1 110
Fritt eget kapital inkl årets resultat	301 929	-9 859	303 412
Summa eget kapital	315 646	-3 601	317 087
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	-	1 153
Skulder till koncernbolag	57	-	-
Leverantörsskulder	181	705	120
Övriga skulder	30	3 875	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66	-	1 196
Summa kortfristiga skulder	334	4 580	2 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	315 980	979	319 590

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.

Skatt

I juni 2018 beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettet om 30 % på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021 samt att ränteavdragen begränsas. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. 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 året 2020.

Närstående transaktioner

Transaktioner har skett med bolag som betraktas som närstående till koncernen om ett värde av 237 tkr, avseende konsulttjänster, samt räntor på lån från närstående och aktieägare om 1 303 tkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Signatur Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat, kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2019 års årsredovisning, på sidor 40–41. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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



Malmö Ankan 2 i Limhamn.

Definition av nyckeltal

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Direktavkastning

DN rullande 12 genom fastighetsvärdet utgången av perioden exklusive fastighetsvärdet av projekt-fastigheter och byggrätter

Förvaltningsresultat

Summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala intäkter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Avkastning på Eget Kapital

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Belåningsgrad

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

EPRA NAV

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.

Allmänna upplysningar

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

Malmö den 26 november 2020

KALENDARIUM

Delårsrapport juli – september 2020	26 november 2020
Delårsrapport oktober – december 2020	26 februari 2021
Delårsrapport januari – mars 2021	20 maj 2021
Delårsrapport april – juni 2021	26 augusti 2021

Kontakt

Bolaget

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

Revisorer

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

Certified Advisor

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

Kontoförande institut

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

Aktieinformation

Kortnamn SIGN B
ISIN-kod SE0013646924

Denna information är sådan information som Signatur Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 november 2020 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