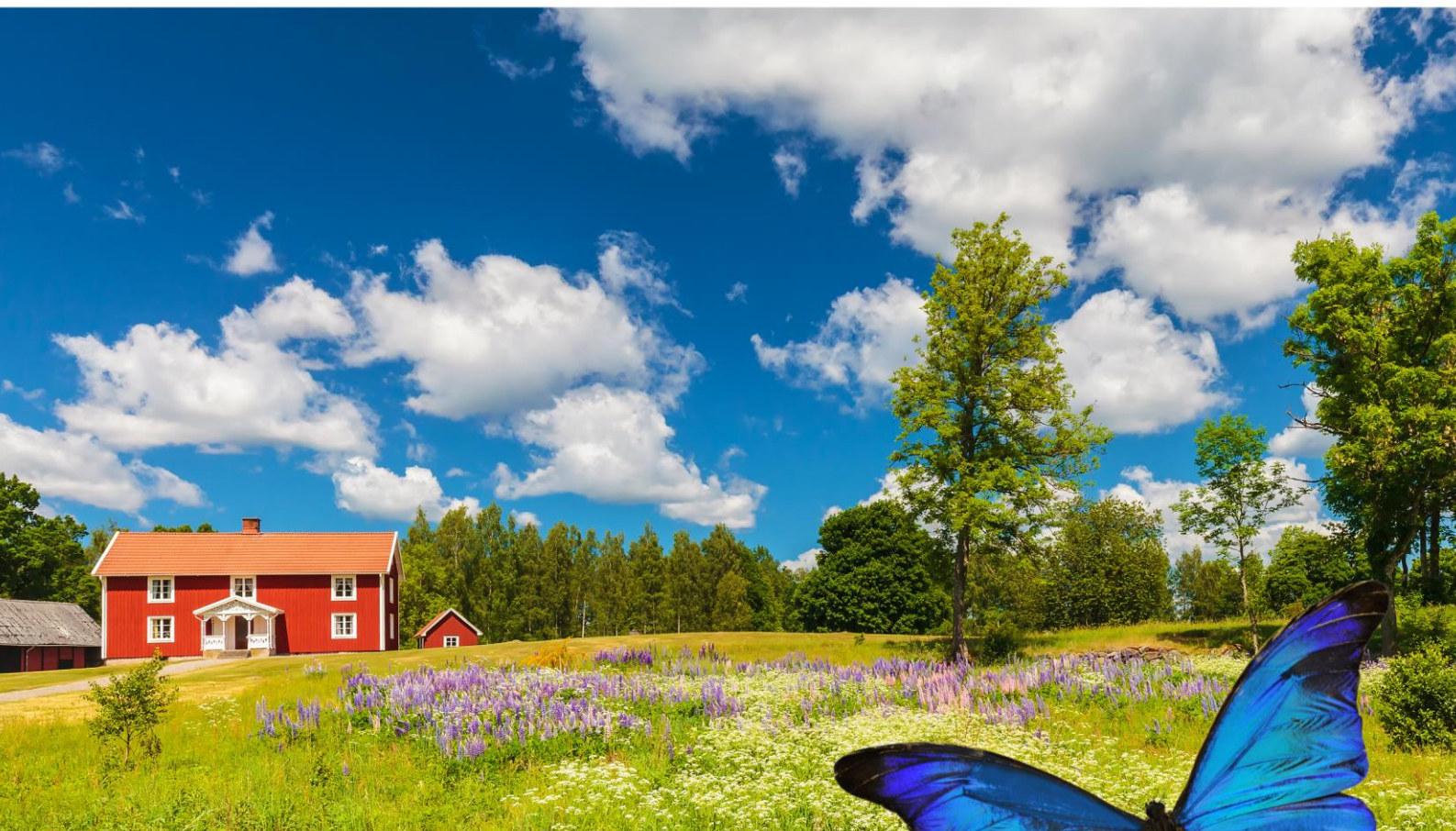


SIG INVEST AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT

januari – juni 2018



SIG
INVEST

PERIODEN I KORTHET

- ✓ SIG Invest har under första halvåret 2018 förvärvat fastigheter för 17 Mkr (57,8)¹
- ✓ Periodens omsättning uppgick till 14,3 Mkr (12,2)
- ✓ Förvaltningsresultatet för perioden blev 1,3 Mkr (-2,7)
- ✓ Resultatet före skatt perioden januari – juni 2018 uppgick till 3,5 Mkr (15,9)
- ✓ Värdeförändringar fastigheter uppgick till 2,2 Mkr (18,6)
- ✓ Periodens resultat uppgick till 3,7 Mkr (13,4)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- ✓ SIG Invest förvärvade i maj fastigheten Balken 6 i Malmö, fastigheten har 1 925 kvm uthyrbningsbar yta disponerad på lokaler/lager.
- ✓ Under juni månad hade SIG Invest i samarbete med Landgren säljstart för projekt Härfågeln. Härfågeln är ett nybyggnadsprojekt om tio radhus i centrala Limhamn. I nära samband till säljstarten såldes tre av radhusen.
- ✓ Parallellt med projektet i Limhamn drivs ett ombildningsprojekt i Helsingborg, där var det säljstart i maj och två av lägenheter var sålda vid periodens utgång.



VD HAR ORDET

Bolaget är i en fas av konsolidering där vi arbetat med att stärka kassaflödena och förvaltningsresultatet. Detta leder just nu till något färre transaktioner. Syftet är att bygga en stark grund för nästa steg på tillväxtresan och successivt framåt öka transaktionstakten. Förvaltningsresultatet uppgick till 1,3 mkr för halvåret 2018 och det är en stor förbättring mot föregående år som var negativt med -2,7 mkr. Soliditeten är stark och grunden kommer under 2018 att bli bredare och starkare och nyckeltalen stegvis förbättras.

Under första halvåret 2018 erhöll SIG Invest bygglov och hade i juni försäljningsstart för projekt Härfågeln i Limhamn, Malmö. Det är ett bostadsprojekt av hög kvalitet på bästa läge i centrala Limhamn. Vi utvecklar tio radhustomter med tillhörande entreprenadkontrakt varav tre är sålda vid periodens utgång.

Även projektet Fågelsången 20 i Helsingborg har kommit långt i dess genomförande. Det är ett ombyggnadsprojekt där tio befintliga lägenheter renoveras och två nya lägenheter byggs på vinden. Vid tiden för rapporten har fyra lägenheter lagts ut till försäljning och tre sålts. Resterande lägenheter läggs ut till försäljning kontinuerligt och marknaden ser bra ut även om försäljningsprocessen är något längre än tidigare.

I maj förvärvades en kommersiell fastighet i Limhamn, Balken 6. Malmö stad har ambitioner att utveckla det industriområdet fastigheten är belägen i till ett bostadsområde i framtiden. Detta passar vår investeringsstrategi väl då vi investerar enligt en "value add" strategi och söker kassaflöden med en fin värdeutvecklingspotential i fastigheterna.

Fastighetsvärdena uppgick till 497,2 miljoner kronor efter periodens transaktioner och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 197 miljoner kronor.

Vi är glada för utvecklingen av en stabil bas och ser fram emot ytterligare förbättring under kommande period.

Dan Astrén
Verkställande Direktör



RESULTAT

Rörelseresultatet före finansnetto uppgick för perioden till 7 003 tkr (22 218)¹. Resultat före skatt uppgick till 3 498 tkr (15 910). Resultat före skatt påverkades av 2 183 tkr (18 593) avseende värdeförändringar på fastigheter.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 1 508 tkr (-881). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -25 996 tkr (55 956). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till 19 163 tkr (44 551). Sammantaget uppgår kassaflödet till -2 955 tkr (28 199) för första halvåret 2018.

FINANSIERING²

Bolaget finansieras i huvudsak genom eget kapital och räntebärande skulder. Av de räntebärande skulderna utgörs banklån av 278,9 Mkr samt 8,14 Mkr av lån från närstående.

Räntebärande skulder (Mkr)	2018-06	2017-06	2017-12
Banklån	278,9	235,3	273,9
Obligationslån	0,0	43,8	0,0
Övriga lån	14,1	11,9	0,0
Summa	293,0	291,0	273,9

NYCKELTAL³

Koncernen (Tkr)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	14 329	12 231	26 259	19 860	7 702
Förvaltningsresultat	1 315	-2 683	-8 736	-12 457	-8 142
Res. efter finansiella poster	3 498	15 910	14 120	63 685	47 812
Balansomslutning	523 850	479 494	499 175	444 170	333 200
Soliditet (%)	37,6	33,8	38,8	35,0	17,5
Avkastning på Eget Kapital (%)	1,9	8,4	6,2	55,4	135,2
Skuldsättningsgrad	1,5	1,8	1,4	1,5	4,5
Räntetäckningsgrad	1,3	0,6	0,3	-0,1	-0,2
Belåningsgrad (%)	58,0	63,4	56,2	72,1	85,8
EPRA NAV	178,9	164,1	176,5	154,9	73,4

¹ Belopp inom parantes avser motsvarande period föregående år.

² Per 2018-06-30

³ För nyckeltalsdefinitioner se Övriga upplysningar

VERKSAMHETSBESKRIVNING

SIG Invest AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. Bolaget investerar i fastigheter, primärt kassaflödesfastigheter med värdeökningspotential. Bolaget fokuserar på strategiskt attraktiva förvärv där möjligheten att addera värde är betydande.

Affärsidé

SIG Invest är ett utvecklingsfokuserat fastighetsbolag som arbetar med innovativ fastighetsutveckling och långsiktig förvaltning. Bolaget har stort fokus på förädling och adderar värden till underpresterande eller undervärderade fastighetstillgångar genom bolagets utvecklingskoncept. Bolagets strategi är att skapa ekonomisk tillväxt genom förvärv - förädling – avyttring samt stabil lönsamhet genom proaktiv förvaltning.

Målmarknader

Bolaget fokuserar på investeringar i Sverige med störst fokus på Stockholm och Öresundsregionen. Bolagets primära marknadssegment är bostäder.

Finansiella mål

Bolaget har en affärsstruktur som bygger på kontinuerlig intjäning från kassaflödesgenererande fastigheter tillsammans med utveckling av fastigheternas dolda värden. Bolagets målsättning är att uppnå en projektmarginal om 20 procent vid utveckling av fastigheter. Förvaltningsfastigheternas kassaflöde ska täcka samtliga av bolagets drift- och verksamhetskostnader. Detta skapar stabilitet och skydd mot framtida marknadsnedgångar.

Miljö och ansvar

SIG Invest strävar efter att verksamheten skall bedrivas på ett så resurssnålt sätt som möjligt för att ha minsta möjliga påverkan på omgivningen. Vid arbetet med hyresgäster, partners och leverantörer skall hänsyn till miljöaspekter tas.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (m2)	Fastighetstyp
Bjuv Billesholms gård 12:1	540	Bostäder
Burlöv Arlöv 21:181	1 350	Bostäder
Helsingborg Kullen Östra 16 och 19, Gamla Staden 7:34 och 7:35	800	Bostäder
Landskrona Hoppet 8	279	Bostäder
Landskrona Safiren 1	377	Bostäder
Stockholm Bäverungen 5	1 864	Bostäder
Stockholm Vallhunden 7	3 872	Bostäder
Upplands Väsby Odenslunda 1:646	2 025	Bostäder
Vittsjö 3:422	3 515	Bostäder
Malmö Helmer 4	280	Lokaler
Malmö Balken 6	1 925	Lokaler
Vimmerby Gullvivan 5, Blåklockan 13 och Syrenen 2	5 598	Vårdboende
Eslöv Kärrtorp 2:17	1 430	Vårdboende
Stockholm Mjölkboden 4	-	Tomträtt
Malmö Härfågeln 8	-	Tomt
Summa	23 855	

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

(Mkr)	2018-06	2017-12	2016-12
Verkligt värde per 1 januari	473,7	329,0	291,5
Förvärv	17,0	120,2	82,7
Investeringar	4,3	3,3	14,8
Försäljningar	0,0	-2,5	-136,1
Värdeförändringar	2,2	23,6	76,1
Verkligt värde vid periodens utgång	497,2	473,7	329,0

RAPPORTER

Koncernens rapport över totalresultatet

Tkr	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
Intäkter ⁴	14 329	12 231	26 259
Fastighetskostnader	-5 549	-4 113	-10 115
Driftnetto	8 780	8 118	16 144
Värdeförändringar fastigheter	2 183	18 593	22 857
Övriga intäkter	127	270	282
Övriga kostnader			-5 330
Administrationskostnader	-4 087	-4 763	-7 777
Rörelseresultat	7 003	22 218	26 176
Finansiella intäkter	275	8	278
Finansiella kostnader	-3 780	-6 316	-12 333
Resultat före skatt	3 498	15 910	14 121
Aktuell skatt	-50	-1	-46
Uppskjuten skatt	253	-2 532	-3 191
Periodens resultat	3 701	13 377	10 884
<i>Hänförligt till</i>			
<i>Moderbolagets aktieägare</i>	<i>3 446</i>	<i>8 875</i>	<i>10 374</i>
<i>Varav minoriteten</i>	<i>255</i>	<i>4 502</i>	<i>510</i>

⁴ Av koncernens intäkter för perioden tom juni 2018 avser 13 796 (11 784) tkr hyresintäkter och 533 (447) tkr serviceintäkter. Samma siffror för helåret 2017 var 25 363 tkr och 896 tkr.

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	497 150	408 125	473 650
Maskiner och inventarier	2 454	2 218	4 436
Pågående nyanläggning	5 255	0	
Summa materiella anläggningstillgångar	504 859	410 343	478 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	4 946	0	3 738
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 946	0	3 738
Omsättningstillgångar			
Lager	91	118	160
Kundfordringar	704	312	566
Övriga fordringar	7 536	32 992	8 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	811	4 729	531
Likvida medel	4 903	31 000	7 859
Summa omsättningstillgångar	14 045	69 151	17 351
SUMMA TILLGÅNGAR	523 850	479 494	499 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	1 218	854	1 218
Övrigt tillskjutet kapital	111 181	54 559	111 181
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	84 598	64 019	81 151
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	196 997	119 432	193 550
Innehav utan bestämmande inflytande	-397	42 853	-652
Summa eget kapital	196 600	162 285	192 898
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15 163	14 713	15 372
Räntebärande skulder	290 386	275 785	224 296
Summa långfristiga skulder	305 549	290 498	239 668
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 656	3 315	49 583
Skulder till övriga koncernbolag	0	11 949	0
Leverantörsskulder	5 001	2 210	2 871
Skatteskulder	172	182	325
Övriga kortfristiga skulder	9 601	5 272	10 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 272	3 783	3 741
Summa kortfristiga skulder	21 702	26 711	66 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	523 851	479 494	499 175

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Tkr	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt
Eget kapital 2016-12-31		115 511	40 025	155 536
Nyemission		0	0	0
Transaktion mellan ägare				0
Utdelning		-4 955	-1 674	-6 629
Periodens resultat		8 875	4 502	13 377
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Eget kapital 2017-06-30		119 431	42 853	162 284
Nyemission		55 601		55 601
Transaktion mellan ägare		17 357	-41 896	-24 539
Utdelning		-338	-1 864	-2 202
Periodens resultat		1 499	255	1 754
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Eget kapital 2017-12-31		193 550	-652	192 898
Nyemission				0
Utdelning				0
Periodens resultat		3 446	255	3 701
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Eget kapital 2018-06-30		196 997	-397	196 600

Koncernens rapport över kassaflödet

	Tkr	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		3 498	15 909	14 120
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-1 837	-16 789	-22 806
Betald inkomstskatt		-153	-1	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 508	-881	-8 732
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar		350	65 622	94 281
Förändring av rörelseskulder		2 020	-25 137	-36 012
Summa förändring av rörelsekapital		2 370	40 485	58 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 878	39 604	49 537
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter		0	0	2 000
Förvärv av och investeringar i fastigheter		-26 555	-57 780	-87 761
Förvärv/avyttring av maskiner och inventarier		1 767	-4 999	-2 985
Förvärv av finansiella tillgångar		-1 208	0	0
Avyttring av finansiella tillgångar		0	6 823	3 085
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 996	-55 956	-85 661
Finansieringsverksamheten				
Förvärv av räntebärande skulder		62 500	51 180	110 463
Avyttring av räntebärande skulder		-43 337		-60 000
Nyemission			0	
Utdelning/Uttag			-6 629	-9 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 163	44 551	41 182
Totalt kassaflöde		-2 955	28 199	5 058
Ingående likvida medel		7 859	2 801	2 801
Utgående likvida medel		4 904	31 000	7 859

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

	Tkr	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
Nettoomsättning		30	427	858
Administrationskostnader		-2 819	-3 230	-9 943
Rörelseresultat		-2 789	-2 803	-9 085
Utdelning från dotterbolag		-	-	-
Resultatandel från handelsbolag		-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		213	0	243
Ränteintäkter från koncernbolag		0	4 064	4 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-3 100	-5 829
Räntekostnader till koncernföretag		-360	-1 017	-1 034
Resultat före skatt		-2 936	-2 856	-10 875
Koncernbidrag		0	0	6 688
Uppskjuten skatt		630	627	746
Årets resultat		-2 306	-2 229	-3 441
Övrigt totalresultat		-	-	-
Årets totalresultat		-2 306	-2 229	-3 441

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Tillgångar			
Inventarier	58	0	51
Andelar i koncernföretag	68 875	51 516	68 875
Fordringar hos koncernföretag	65 005	33 786	60 047
Uppskjuten skattefordran	2 775	2 026	2 145
Övriga kortfristiga fordringar	4 790	4 240	4 556
Likvida medel	245	26 180	565
Summa Tillgångar	141 748	117 748	136 239
Skulder och Eget kapital			
<i>Eget Kapital inkl periodens resultat</i>	102 754	50 672	105 060
Räntebärande skulder externt	0	45 820	0
Räntebärande skulder koncernen	0	6 473	0
Långfristiga skulder koncernen	32 345	0	16 301
Kortfristiga skulder koncernen	4 691	13 137	13 863
Övriga kortfristiga skulder	1 958	1 646	1 015
Summa skulder och eget kapital	141 748	117 748	136 239

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA 12 MÅNADER

Nedan presenteras SIG Invests intjäningsförmåga på årsbasis. Tabellen är en proforma på tolv månader och förutsättningarna är de som gäller vid bokslutsdatum. 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.

Det är viktigt att notera att nedan tabell inte ska jämföras med en prognos.

Resultaträkning (tkr)

2018-06-30

Intäkter	29 196
Fastighetskostnader	-9 164
Driftöverskott	20 031
Övriga intäkter	56
Övriga kostnader	-15
Administrationskostnader	-7 324
Rörelseresultat	12 977
Finansiella intäkter	25
Finansiella kostnader	-6 273
Resultat före skatt	6 485



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciperna är i stort oförändrade sedan årsredovisningen 2017. Se not 1 i årsredovisningen. Från och med 2018 träder IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, i kraft. Koncernens intäkter består dels av hyresintäkter från uthyrningsverksamheten av fastigheter och dels av serviceintäkter i form av tilläggsdebitering till hyran. Hyresintäkter redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IAS 17, Leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter görs. Detta har i denna rapport gjorts i fotnot. Ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat sker på grund av detta. Jämförelseperioder har räknats om. Vidare trädde IFRS 9, Finansiella instrument, i kraft vid årsskiftet, vilken ersätter IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 påverkar i detta skedet ej SIG Invest. I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2017.

Transaktioner med närstående

Av periodens inköp avser 404 tkr (685) inköp från närstående, och 30 tkr (58) försäljning har skett till närstående.

Definition av nyckeltal

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

Avkastning på Totalt Kapital

Driftnetto, resultat från fastighetsförsäljningar, försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar.

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.

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. Rapporten finns tillgänglig på www.siginvest.se.

Malmö den 24 augusti 2018

Kalendarium

Bokslutskommuniké juli-december 2018	28 februari 2019
Årsredovisning	28 mars 2019

Kontakt

Bolaget

SIG Invest AB (publ)

Stjärnplan 3

216 18 Limhamn

Tel: +46 850 00 32 20

Hemsida: www.siginvest.se

E-mail: info@siginvest.se



SIG
INVEST

SIG INVEST AB, (PUBL)

Postadress: Stjärnplan 3, 216 18 Malmö

www.siginvest.se
info@siginvest.se