

# APP *Fastigheter*

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
JANUARI-DECEMBER 2020

Soliditet  
26% (23)

Eget kapital  
390 MSEK (284)

Resultat före skatt  
122 MSEK (111)

# APP Fastigheter

APP Fastigheter äger och utvecklar fastigheter som utmanar branschen och det traditionella sättet att leva, bo och arbeta. Genom erfarenhet, kompetens, kreativitet och engagemang skapar APP Fastigheter unika platser med bestående värden.

Med en bred kompetens och en gedigen erfarenhet av att driva framgångsrika och stora fastighetsutvecklingsprojekt vill APP Fastigheter vara ett aktivt och ansvarsfullt bolag som berikar stadsbilden och stärker attraktionskraften i de städer bolaget verkar.

För APP Fastigheter-koncernen är drivkraften ständig utveckling och utmaning, eller som vi själva säger: *Dream It. Archive It.*

Finansiellt sammandrag, MSEK	2020	2019	2018
Hysesintäkter	97,9	87,0	58,4
Driftnetto	65,9	55,5	37,2
Förvaltningsresultat	19	22,8	6,3
Soliditet	26%	23%	25%
Avkastning förvaltningsfastigheter exkl. utvecklingsfastigheter	5%	4,9%	5,1%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,9	1,6
Antal fastigheter	23	19	14



Marknadsvärde: 1 330 000



Kvadratmeter: 125 000



Antal fastigheter: 23

## Innehåll

VD har ordet .....	4
Finansiellt utfall 1 januari – 31 december 2020 .....	5
Finansiell ställning för koncern .....	6
Koncernens nyckeltal .....	7

» Jag kan med glädje konstatera att vi har ett starkt kundfokus och att vår flexibilitet gjort att vi kunnat möta kundens behov även i föränderliga tider.

Anders Svensson VD



Vi har kunnat växa och öka vårt resultat samt skapat en historiskt stark finansiell position. Det finns osäkerheter för 2021, vi vet inte hur snabbt vaccinationen genomförs eller med vilken fart återhämtningen kommer. Vi följer noga omvärldsfaktorer och beteendemönster som vi inte kan påverka.

APP Fastigheter har en finansiell ställning som gör att vi klarar oss bra även i svåra tider, vi kommer fortsätta ta vara på möjligheter när de uppkommer.

Våra fastigheter är moderna, välskötta och ligger i attraktiva områden på starka fastighetslägen. APPs medarbetare är motiverade och kunniga varav jag anser att vi är väl rustade för att utveckla bolaget i framtiden.

Jag vill rikta ett stort tack till kunder, partners och finansärer för 2020. Vi går in i 2021 med nyfikenhet, ödmjukhet, affärsmässighet, snabbhet och våra kunder i fokus.

Anders Svensson, VD och koncernchef

## VD har ordet

När vi nu summerar 2020 lämnar vi ett år med stor dramatik och stora svängningar i samhället.

### Starkt avslut på ett stökigt år

Under våren rasade den svenska ekonomin mot botten, BNP sjönk, arbetslösheten rusade mot 10%, börsen föll med stor dramatik. I slutet av året slog en ny våg till med nya toppar av smittspridning och restriktioner. Vi genomgår den största krisen på länge där hela länder stängt ned under perioder. Människor och företag har drabbats hårt.

Vi på APP Fastigheter har hela tiden under perioden haft en nära dialog med våra kunder, vi har visat respekt för situationen och vi har varit en bra partner för våra kunder som vi långsiktigt vill utvecklas med. När krisen uppstår definieras man som företag och vilket ansvar man vill och kan ta.

Som Växjö's ledande fastighetsutvecklare gjorde vi det största bidraget vi kunde göra för regionen, vi ökade tempot i vår projektutveckling med full kraft när krisen blev ett faktum. Vi har under året byggstartat fastighetsprojekt inom kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och bostäder.

Vi vet att våra investeringar skapar arbetstillfällen lokalt och vi är övertygande om regionens långsiktiga potential. Våra investeringar skapar värde för våra hyresgäster, samhället och oss som bolag, vi har handlat upp dessa långsiktiga investeringar i en tid när flertalet avvaktat.

Jag kan med glädje konstatera att vi har ett starkt kundfokus och att vår flexibilitet gjort att vi kunnat möta kundens behov även i föränderliga tider.

Vi har under året bland annat stängt hyresavtal med Bauhaus om en nybyggnation av bygghandel om 13 500 KVM, nytt kontorshyresavtal med BAE Systems om 2 500 KVM, nytt förlängt hyresavtal samt nybyggnation av 800 KVM kontor till Balco.

Vi kan även konstatera att våra hyresgäster betalar sina hyror och vi har låga nivåer av förfallna kundfordringar. Trots att 2020 blev ett märkligt och annorlunda år som en konsekvens av pandemin kan jag glädjande berätta att vi levererar det bästa bokslutet någonsin.

### Rapport över resultat och totalresultat för koncernen (TKR)

Belopp i tkr	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter	97 959	87 068	58 415
Fastighetskostnader	-31 986	-31 539	-21 205
<b>Driftnetto</b>	<b>65 973</b>	<b>55 529</b>	<b>37 210</b>
Central administration	-17 041	-9 796	-14 874
Övriga rörelseintäkter	0	495	649
<b>Rörelseresultat</b>	<b>48 932</b>	<b>46 227</b>	<b>22 985</b>
Finansiella intäkter	18	18	3
Finansiella kostnader	-29 906	-23 468	-16 658
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>19 044</b>	<b>22 778</b>	<b>6 330</b>
Vinst vid projektutveckling	20 683	0	0
Värdeförändring fastigheter, realiserade	47 084	32 545	0
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	34 949	56 368	23 326
	<b>102 716</b>	<b>88 913</b>	<b>23 326</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>121 760</b>	<b>111 690</b>	<b>28 834</b>
Aktuell skatt	-4 606	-3 854	0
Uppskjuten skatt	-8 712	-16 485	-4 540
<b>Periodens resultat</b>	<b>108 442</b>	<b>91 351</b>	<b>24 294</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>108 442</b>	<b>91 351</b>	<b>24 294</b>

## Rapport över finansiell ställning för koncernen (TKR)

Tillgångar	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 330 400	1 183 557	744 000
Inventarier, verktyg och installationer	8 981	10 218	71 444
Andra långfristiga fordringar	0	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 339 381</b>	<b>1 196 775</b>	<b>751 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående projekt	14 101	0	0
Hysesfordringar	2 464	9 009	15 142
Övriga fordringar	73 818	39 759	7 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 218	1 121	533
Likvida medel	31 280	12 913	422
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>135 881</b>	<b>62 802</b>	<b>23 138</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 475 262</b>	<b>1 256 577</b>	<b>774 282</b>

## Rapport över finansiell ställning för koncernen (TKR)

Eget kapital och skulder	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital</b>	<b>390 077</b>	<b>283 521</b>	<b>192 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	40 639	32 391	18 349
Räntebärande finansiella skulder	950 950	861 058	490 578
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>991 589</b>	<b>893 449</b>	<b>508 927</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	18 249	16 363	11 697
Leverantörsskulder	10 202	5 701	5 146
Aktuella skatteskulder	13 746	7 321	2 241
Övriga skulder	34 816	30 505	36 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 583	19 717	17 241
	<b>96 596</b>	<b>79 607</b>	<b>73 185</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 475 262</b>	<b>1 256 577</b>	<b>774 282</b>

## Koncernens nyckeltal

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	390 077	283 521	192 170
Balansomslutning	1 475 262	1 256 576	774 282
<b>Soliditet</b>	<b>26%</b>	<b>23%</b>	<b>25%</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Driftsnetto	65 973	55 529	37 210
Central administration	-17 041	-9 796	-9 796
<b>Summa</b>	<b>48 932</b>	<b>45 733</b>	<b>27 414</b>
Räntenetto	-29 906	-23 468	-16 658
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,6</b>	<b>1,9</b>	<b>1,6</b>
<b>Totalavkastning fastigheter</b>			
Driftsnetto	65 973	55 529	37 210
Marknadsvärde	1 330 400	1 183 557	744 000
Avgår utvecklingsfastigheter	-20 000	-60 000	-20 000
Marknadsvärde fastigheter i förvaltning	1 310 400	1 123 557	724 000
<b>Totalavkastning fastigheter</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Antal fastigheter</b>	<b>23</b>	<b>19</b>	<b>14</b>
<b>Fastigheternas bokförda värde</b>	<b>1 330 400</b>	<b>1 183 557</b>	<b>744 000</b>

**APP** *Fastigheter*

---

Storgatan 82 A  
352 46 Växjö