

APP *Fastigheter*

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
MAJ–AUGUSTI 2020

Nya signerade hyresavtal
om 18 000 KVM

Resultat före skatt
60 MSEK (9 MSEK)

Ökad soliditet
24% (23)

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. Achive It.*



Marknadsvärde: 1 360 000



Kvadratmeter: 126 000



Antal fastigheter: 23

Innehåll

VD har ordet	4
Resultat för koncernen	5
Finansiell ställning för koncern	6
Koncernens nyckeltal	7
Förändringar i eget kapital	7

Finansiellt sammandrag, MSEK

	2020 maj-aug	2020 jan-apr	2019 jan-apr
Hysesintäkter	31,1	31,4	24,0
Driftnetto	21,0	16,4	13,7
Förvaltningsresultat	11,2	7,4	9,3
Soliditet	24%	23%	18%
Avkastning förvaltningsfastigheter exkl. utvecklingsfastigheter	5,4%	5,3%	5,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,8	2,9
Antal fastigheter	23	20	18
Uthyrningsbar yta	126 086	122 291	118 968

” APP Fastigheter levererar vårt historiskt sett starkaste tertial någonsin. Vi har signerat nya hyresavtal, avtal för nybyggnationer samt genomfört en mycket framgångsrik fastighetsförsäljning”.

Händelser under perioden

Under perioden har vi framgångsrikt slutförhandlat och ingått avtal för två nybyggnationer om totalt 17 600 kvadratmeter samt ett hyresavtal om 400 kvadratmeter.

Nybyggnation avser Bauhaus nyetablering i Växjö på Norremark om 13 400 kvadratmeter samt uppförande av en padelhall på Västra Industriområdet i Växjö om 4 200 kvadratmeter. I vår förvaltningsfastighet ICON Växjö signerade Tele 2 ett nytt hyresavtal på kontorsyta om 400 kvadratmeter.

- Redovisat resultat innan skatt uppgår till drygt 60 miljoner
- Vi har stärkt soliditet vår soliditet till 24 procent (23 procent)
- Under perioden slutfördes försäljning av Bivacken 1 på Öster i Växjö, fd hotellfastighet, till PEAB AB på rekordnivåer vilket genererade en vinst om 42 miljoner
- APP har signerat ett förvävsavtal avseende Krokodilen 1 i Kalmar, tillträde under tertial 3
- Periodens hyresintäkter minskade med 1,8 procent till 31 miljoner jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen beror uteslutande på att vi under föregående period genererade hyresintäkter för skolfastigheten i ICON Växjö. Nämnada fastighet avyttrades i juli 2019



» Jag är glad och tacksam att kunna konstatera att APP Fastigheter går igenom denna kris starka.

Anders Svensson VD

VD har ordet

APP Fastigheter står stabilt i en tid då många verksamheter möter stora utmaningar. Vi har en stark finansiell ställning och en stabil intäktsbas från våra förvaltningsfastigheter vilket ger oss goda förutsättningar inför framtiden.

Starka genom krisen

Jag är glad och tacksam att kunna konstatera att APP Fastigheter går igenom denna kris starka. Vi driver verksamheten med stor respekt och ödmjukhet för den rådande situationen, individer och drabbade verksamheter. Den fortsatta utvecklingen av rådande omständigheter är fortsatt osäker och det är därför viktigt att vår dagliga verksamhet är flexibel och beredd på nya utmaningar där alla våra medarbetare bidrar på många olika positiva sätt.

- Vi har ett attraktivt fastighetsbestånd på starka fastighetslägen
- Vi har en väldiversifierad och stabil bas av hyresgäster
- Vi har en god finansieringssituation och banksamarbeten
- Vi har engagerade medarbetare som gör skillnad

Pandemin fortsätter att påverka våra liv och verksamheter. Efter semestern har många fortsatt att arbeta på distans. Företag inom främst resor, restaurang och hotell har stora utmaningar – detta är dock branscher vi har låg exponering mot.

Vi har nära dialog med våra kunder och kan konstatera att de allra flesta verksamheterna fortlöper på ett positivt sätt även om närvaron på kontoren är lägre. Vår övertygelse är att kontor kommer att behövas i framtiden för att utveckla bolag, bygga företagskulturer och gemenskap, men kontorsytorna kommer som alltid förändras bland annat avseende disposition, flexibilitet och integrerade tekniska lösningar.

Fortsätter att växa

Under perioden har vi lagt stort fokus på våra utvecklingsprojekt och framgångsrikt lyckats signera ett flertal hyres-, - och nybyggnation/entreprenadavtal. Under fortsättningen av året samt under 2021 kommer vi fullfölja och genomföra ett stort antal hyresgäst Anpassningar samt sätta nybyggnationer i produktion.

Transaktionsmässigt har vi avyttrat fastigheten Bivacken 1 i Växjö till PEAB. Vi förvärvade aktuell fastighet när det var en hotellfastighet.

Sedan förvärvstillfället har fastigheten hyrts ut medan vi har arbetat fram ny detaljplan som nu är fastslagen, PEAB avser att på området uppföra cirka 500 bostäder.

I Kalmar har vi ingått bindande förvärvsavtal avseende fastigheten Krokodilen 1 där Kalmar Bilcentrum är befintlig hyresgäst. Vi arbetar i skrivande stund med projektutveckling av fastigheten för att anpassa den ut efter hyresgästens behov.

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen (TKR)

Belopp i tkr	2020-01-01 -2020-08-31	2020-05-01 -2020-08-31	2019-01-01 -2019-08-31	2019-05-01 -2019-08-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyresintäkter	62 515	31 150	55 683	31 719	87 068
Fastighetskostnader	-19 850	-8 263	-16 396	-7 903	-31 539
Driftöverskott	42 665	22 887	39 287	23 816	55 529
Central administration	-5 295	-1 886	-6 827	-4 192	-9 796
Övriga rörelseintäkter	0	0	1 767	875	495
Driftsnetto	37 370	21 001	34 227	20 499	46 227
Finansiella intäkter	0	0	2	0	18
Finansiella kostnader	-18 789	-9 803	-13 702	-9 301	-23 468
Förvaltningsresultat	18 581	11 198	20 527	11 198	22 778
Värdeförändring fastigheter, realiserade	46 113	44 267	32 000	32 000	32 545
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	20 232	20 232	11 055	10 000	56 368
	66 345	64 499	43 055	42 000	88 913
Resultat före skatt	84 926	75 697	63 582	53 198	111 690
Aktuell skatt	-2 280	-1 373	-544	-544	-3 854
Uppskjuten skatt	-14 668	-13 624	-404	-258	-16 485
Periodens resultat	67 978	60 700	62 634	52 396	91 351
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens totalresultat	67 978	60 700	62 634	52 396	91 351

Rapport över finansiell ställning för koncernen (TKR)

Tillgångar	2020-08-31	2019-08-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 360 450	1 109 000	1 183 557
Inventarier, verktyg och installationer	8 901	9 470	10 218
Andra långfristiga fordringar	0	24 478	0
Summa anläggningstillgångar	1 369 351	1 142 948	1 142 948
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3 644	7 644	9 009
Övriga fordringar	52 880	13 120	39 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 284	2 767	1 121
Likvida medel	40 591	42 360	12 913
Summa omsättningstillgångar	99 399	65 891	62 801
Summa tillgångar	1 468 750	1 208 839	1 256 576

Rapport över finansiell ställning för koncernen (TKR)

Eget kapital och skulder	2020-08-31	2019-08-31	2019-12-31
Eget kapital	351 499	254 804	283 521
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	47 639	30 237	32 391
Räntebärande finansiella skulder	1 017 653	879 142	861 058
Summa långfristiga skulder	1 065 291	909 379	893 449
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	15 193	12 896	16 363
Leverantörsskulder	8 280	6 253	5 701
Aktuella skatteskulder	6 963	2 093	7 321
Övriga skulder	10 555	7 903	30 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 970	15 511	19 717
	51 960	44 656	79 606
Summa eget kapital och skulder	1 468 750	1 208 839	1 256 576

Koncernens nyckeltal

	2020-08-31	2019-08-31	2019-12-31
Soliditet			
Eget kapital	351 499	254 804	283 521
Balansomslutning	1 468 750	1 208 839	1 256 576
Soliditet	23,9%	21,1%	22,6%
Räntetäckningsgrad			
Driftsnetto	42 665	39 287	55 529
Central administration	-5 295	-6 827	-9 796
Summa	37 370	32 460	45 733
Räntenetto	-18 789	-13 702	-23 468
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,4	1,9
Totalavkastning fastigheter			
Driftsnetto	42 665	39 287	55 529
Marknadsvärde	1 360 450	1 109 000	1 183 557
Avgår utvecklingsfastigheter	-184 750	-20 000	-60 000
Marknadsvärde fastigheter i förvaltning	1 175 700	-1 089 000	1 123 557
Totalavkastning fastigheter	5,44%	5,41%	4,94%
Antal fastigheter	23	18	19
Fastigheternas bokförda värde	1 360 450	1 109 000	1 183 557
Uthyrbar yta	126 086		
Uthyrd yta	99 249		

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital i sammandrag (TKR)

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2020-08-31	2019-12-31
Belopp vid periodens ingång	283 521	192 170
Förändring av eget kapital under perioden		
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	67 978	91 351
Erhållna kapitaltillskott	0	0
Utgående balans 2020-08-31	351 499	283 521

APP *Fastigheter*

Storgatan 82 A
352 46 Växjö