

APP *Fastigheter*

TERTIALRAPPORT
JANUARI-APRIL 2020

Ökad soliditet
till 23% (18)

Ökade hyresintäkter med
31%, 31,4 MSEK (24)

Resultat före skatt
9 MSEK (10)

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.*

Innehåll

| | |
|---|---|
| VD har ordet | 4 |
| Finansiellt utfall 1 januari – 30 april 2020..... | 5 |
| Resultat för koncernen | 5 |
| Finansiell ställning för koncern | 6 |
| Förändringar i eget kapital | 7 |
| Kassaflödesanalys | 7 |

Finansiellt sammandrag, MSEK

| | 2020 jan-apr | 2019 jan-apr | 2019 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 31,4 | 24,0 | 87,1 |
| Driftnetto | 16,4 | 13,7 | 55,5 |
| Förvaltningsresultat | 7,4 | 9,3 | 22,8 |
| Soliditet | 23% | 18% | 23% |
| Avkastning förvaltningsfastigheter exkl. utvecklingsfastigheter | 5,3% | 5,7% | 4,9% |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 | 2,9 | 1,9 |
| Antal fastigheter | 20 | 18 | 19 |
| Uthyrningsbar yta | 122 291 | 118 968 | 122 890 |
| Uthyrd yta | 107 207 | 103 884 | 107 806 |



Marknadsvärde: 1 250 000



Kvadratmeter: 125 000



Antal fastigheter: 20

Händelser under perioden

- Periodens hyresintäkter ökar med 31 procent till 31,4 MSEK (24,0). Intäktsökningen är hänförlig till genomförda fastighetsförvärv samt en lägre vakansgrad. Vid ett jämförbart fastighetsbestånd ser vi en ökning av periodens hyresintäkter med cirka 2 procent.
- Fastigheternas driftnetto ökar till 16,4 MSEK (13,7). Ökningen är genererad från ökat antal uthyrda kvadratmeter jämfört med motsvarande period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 7,4 MSEK (9,3). Det lägre resultatet tillskrivs de faktum att vi under perioden har realiserat budgeterade kostnader för ett antal projekt under produktion som, i dagsläget, inte genererar hyresintäkter samt ökade kostnader för koncernens gemensamma administration.
- Soliditeten uppgår till 23 procent (18).
- Avkastning på våra förvaltningsfastigheter exklusive utvecklingsfastigheterna uppgår till 5,3 procent (5,7). Den lägre avkastningen beror på att ett antal fastigheter i vår portfölj har åsatts ett högre marknadsvärde som baseras på de externa fastighetsvärderingar som genomfördes inför årsbokslut 2019.

» Det är i en period av stor osäkerhet som vi nu alla genomgår och där kvaliteten i fastighetsläge och styrkan i hyresgästerna blir avgörande.

Anders Svensson VD



VD har ordet

Skillnaden i den lokala och globala samhällsutvecklingen från januari till april 2020 har sällan eller kanske aldrig skådats.

En oförglömlig period

Covid-19 blev den svarta svan av ett antal potentiella orosmoln som makro ekonomer talat om som den katalysator för att avsluta den långa högkonjunktur vi har sett sedan finanskrisen.

Covid-19s påverkan på APP Fastigheter har hittills varit begränsad. Merparten av våra hyresgäster har hanterat den nya svåra situationen på ett bra sätt, bland annat via statsfinansiella stöd. Vi har gett ekonomiskt stöd till våra två restaurangägare som drabbats hårt men som vi anser fyller en viktig funktion för båda berörda fastigheterna och för staden. Under tertialet har vi dessvärre fått se en av våra hyresgäster gå i konkurs, butikskedjan Flash. Den aggregerade ekonomiska påverkan från Covid-19 under tertial 1 uppgått till ca 0,5 procent av periodens totala intäkter.

Vi har hanterat pandemin genom att tempoväxla och har under tertialet lämnat ett flertal offerter till befintliga och nya hyresgäster avseende vakanta ytor, utvecklingsfastigheter och hyresgäst Anpassningar. Vi har i skrivande stund bland annat fått accept på offerter till våra två största hyresgäster i Växjö.

Starkt resultat för första tertialet

Första tertialet läggs till handlingarna som en stark period där vi konstaterar att hyresintäkterna ökade med 31 procent jämfört med motsvarande period 2019. Vi levererar ett förvaltningsresultat om 7,4 MSEK. Resultatnivån är svagare än motsvarade tertial förra året, det lägre resultatet tillskrivs de faktum att vi under perioden har realiserat budgeterade kostnader för ett antal projekt under produktion som, i dagsläget inte genererar hyresintäkter samt viss ökning för central administration.

Under perioden har vi sålt 16 hotell lägenheter i ICON Växjö, detta har medfört en positiv resultatpåverkan om 1,8 MSEK. I slutet av tertialet förvärvade vi fastigheten där Hofs Park Växjö kommer uppföras – Hofs Park är ett centrumnära kvarter i Växjö med trygghetsbostäder för pensionärer samt kommunala förhyrningar av förskola, pensionärernas hus och hemtjänst.

Framtidsutsikter

Vi har för närvarande ett antal hyresgäst Anpassningar i produktion, bland annat slutför vi Anpassning för Cramo AB under kommande tertial. Under inne-

varande period har vi byggstartat tre projekt; nybyggnation av förskola i Hofs Park med Växjö kommun som hyresgäst, ombyggnationen av kontor till 13 hyresrätter i fastigheten Djäknen 4 belägen i centrala Växjö samt en hyresgäst Anpassning till Holmgrens Bil om 4 200 kvadratmeter uppställningsyta, bland annat för husbilar.

Vi har vidare lämnat ett antal offerter till befintliga och potentiella hyresgäster som vi har mycket goda förhoppningar om att få acceptans på under innevarande tertiäl.

Jag konstaterar att vi är väl förberedda på en lång tid av osäkerhet och att pandemin kommer

påverka vår vardag och vår verksamhet. Vi arbetar nära våra hyresgäster och samarbetspartners för att tillsammans ta oss igenom den nya vardag som Covid-19 medfört.

Det är i en period av stor osäkerhet som vi nu alla genomgår och där kvaliteten i fastighetsläge och styrkan i hyresgästerna blir avgörande. Jag känner trygghet i att varje enskild fastighet, som vi förvärvat eller nyproducerat till hyresgäst, har baserats på en noggrann analys av fastighetsläge och hyresgäst. Vi kommer ta oss igenom Covid-19 och vi kommer aktivt arbeta för att ta till vara de möjligheter som denna situation trots allt skapar.

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen (TKR)

| Belopp i tkr | 2020-01-01 -2020-04-30 | 2019-01-01 -2019-04-30 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 31 365 | 23 964 | 87 068 |
| Fastighetskostnader | -11 587 | -8 493 | -31 539 |
| Driftöverskott | 19 778 | 15 471 | 55 529 |
| Central administration | -3 409 | -2 635 | -9 796 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 892 | 495 |
| Driftsnetto | 16 369 | 13 728 | 46 227 |
| Finansiella intäkter | 0 | 2 | 18 |
| Finansiella kostnader | -8 986 | -4 401 | -23 468 |
| Förvaltningsresultat | 7 383 | 9 330 | 22 778 |
| Värdeförändring fastigheter, realiserade | 1 846 | 0 | 32 545 |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserade | 0 | 1 055 | 56 368 |
| | 0 | 1 055 | 88 913 |
| Resultat före skatt | 9 229 | 10 385 | 111 690 |
| Aktuell skatt | -905 | 0 | -3 854 |
| Uppskjuten skatt | -1 044 | -146 | -16 485 |
| Periodens resultat | 7 279 | 10 239 | 91 351 |
| Övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 |
| Övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 |
| Periodens totalresultat | 7 279 | 10 239 | 91 351 |

Rapport över finansiell ställning för koncernen (TKR)

| Tillgångar | 2020-04-30 | 2019-04-30 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 245 200 | 1 246 000 | 1 183 557 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 633 | 7 916 | 10 218 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 253 833 | 1 253 916 | 1 142 948 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hysesfordringar | 8 123 | 3 275 | 9 009 |
| Övriga fordringar | 12 410 | 12 067 | 39 759 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 377 | 2 385 | 1 121 |
| Likvida medel | 16 153 | 7 289 | 12 913 |
| Summa omsättningstillgångar | 38 063 | 25 015 | 62 801 |
| Summa tillgångar | 1 291 896 | 1 278 931 | 1 256 576 |

Rapport över finansiell ställning för koncernen (TKR)

| Eget kapital och skulder | 2020-04-30 | 2019-04-30 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Eget kapital | 290 798 | 233 992 | 283 521 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 34 015 | 7 884 | 32 391 |
| Räntebärande finansiella skulder | 873 468 | 942 813 | 861 058 |
| Summa långfristiga skulder | 907 483 | 978 173 | 893 449 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 15 193 | 12 078 | 16 363 |
| Leverantörsskulder | 9 554 | 3 379 | 5 701 |
| Aktuella skatteskulder | 6 251 | 1 673 | 7 321 |
| Övriga skulder | 47 110 | 61 996 | 30 505 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 507 | 15 116 | 19 717 |
| | 93 615 | 94 242 | 79 606 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 291 896 | 1 278 931 | 1 256 576 |

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

| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 2020-04-30 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Belopp vid periodens ingång | 283 521 | 192 170 |
| Förändring av eget kapital under perioden | | |
| Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare | 7 279 | 91 351 |
| Erhållna kapitaltillskott | 0 | 0 |
| Utgående balans 2019-08-31 | 290 798 | 283 521 |

Koncernens nyckeltal

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Soliditet | | | |
| Eget kapital | 290 798 | 233 992 | 283 521 |
| Balansomslutning | 1 291 896 | 1 278 931 | 1 256 576 |
| Soliditet | 22,5% | 18,3% | 22,6% |
| Räntetäckningsgrad | | | |
| Driftsnetto | 19 778 | 15 471 | 55 529 |
| Central administration | -3 409 | -2 635 | -9 796 |
| Summa | 16 369 | 12 836 | 45 733 |
| Räntenetto | -8 986 | -4 401 | -23 468 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 | 2,9 | 1,9 |
| Totalavkastning fastigheter | | | |
| Driftsnetto | 19 778 | 15 471 | 55 529 |
| Marknadsvärde | 1 245 200 | 1 246 000 | 1 183 557 |
| Avgår utvecklingsfastigheter | -116 700 | -428 000 | -60 000 |
| Marknadsvärde fastigheter i förvaltning | 1 128 500 | 818 000 | 1 123 557 |
| Totalavkastning fastigheter | 5,26% | 5,67% | 4,94% |
| Antal fastigheter | 20 | 18 | 19 |
| Fastigheternas bokförda värde | 1 245 200 | 1 246 000 | 1 183 557 |

APP *Fastigheter*

Storgatan 82 A
352 46 Växjö