

SIG INVEST AB (PUBL)

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

januari – december 2015



- **SIG Invest har under 2015 investerat 245,5 Mkr i fastigheter**
- **Resultat före skatt räkenskapsåret 2015 uppgår till 47,8 Mkr**
- **Realiserade värdeförändringar uppgick till 10,0 Mkr**
- **Orealiserade värdeförändringar uppgick till 46,0 Mkr**
- **Årets resultat 39,5 Mkr**



**SIG**  
INVEST

*SIG Invest skall skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att kombinera förvaltning med utveckling av såväl kommersiella fastigheter som bostäder.*

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Fastigheten Burlöv Arlov 21:181 och tomträtten Stockholm Strykmåttet 4 förvärvades under kvartal 1
- Under kvartal 1 såldes fastigheten Lund Huskatten 1
- Fastigheterna Helsingborg Kullen Östra 16 och 19 samt Helsingborg Gamla Staden 7:34 och 7:35 förvärvades under kvartal 2
- Kvartal 2 genomfördes en nyemission i SIG Invest AB (publ) om 10 Mkr
- Under kvartal 2 emitterade bolaget ett obligationslån om 60 Mkr
- Kvartal 4 förvärvades tomträtterna Stockholm Bäverungen 5, Stockholm Vallhunden 7 och Stockholm Mjölkboden 4



## VD HAR ORDET


År 2015 är det första hela verksamhetsåret för SIG Invest AB (publ). Bolaget grundades i slutet av 2014 och har präglats av stark tillväxt under året genom förvärv och utveckling av bostäder.

Bolaget har bland annat genomfört ett bostadsprojekt om 20 bostadsrättslägenheter i Veberöd utanför Lund, där samtliga lägenheter idag är sålda. Vinsten för projektet uppgår till 10,0 Mkr, vilket är över förväntan.

Under sommaren utgav Bolaget en obligation om 60 miljoner kronor och genomförde en rad förvärv. Bolaget har under året ökat sitt fastighetsinnehav från 2,6 Mkr till 291,5 Mkr.

Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att kombinera förvaltning med utveckling av såväl kommersiella fastigheter som bostäder. Det fortsatt låga ränteläget samt den ihållande bostadsbristen skapar gynnsamma förhållanden för bostadsprojekt i storstadsregionerna. Ökande konkurrens och efterfrågan på såväl projektfastigheter som arbetskraft ställer höga krav på effektivitet och struktur.

Vår effektiva projektutveckling, ofta med delad entreprenad, har visat sig skapa de konkurrensfördelar som är nödvändig i dagens marknad. Vi ser goda möjligheter till fortsatt tillväxt för Bolaget genom nybyggnadsprojekt och utvecklingsprojekt främst i bostadssegmentet.



Dan Astrén  
Verkställande Direktör



## RESULTAT

Rörelseresultatet före finansnetto uppgick till 36 502 tkr (-23)<sup>1</sup> under andra halvåret och till 54 505 tkr (-23) för helåret. Resultat före skatt uppgick till 31 378 tkr (-23) under andra halvåret och till 47 812 tkr (-23) för helåret. Resultat före skatt påverkades av 35 594 tkr (0) avseende värdeförändringar på fastigheter. På helåret var motsvarande belopp 55 954 tkr (0).

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under halvåret till 43 012 tkr (-3 046), för helåret var motsvarande belopp -28 813 tkr (-3 046). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under halvåret netto -135 451 tkr (-2 600). Helårsbeloppen för investeringsverksamheten är -234 464 tkr (-2 600). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under andra halvåret till 99 783 tkr (5 873) och under helåret uppgick det till 275 624 tkr (5 873). Sammantaget uppgår kassaflödet till 7 343 tkr (227) för andra halvåret. För helåret är kassaflödet 12 347 tkr (227).

## FINANSIERING<sup>2</sup>

Bolaget finansieras i huvudsak genom eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna utgörs i huvudsak av ett obligationslån om 60,1 Mkr och banklån om 167,9 Mkr. Obligationslånet är noterat på First North Bond Market Stockholm.

<u>Räntebärande skulder</u>	<u>Belopp (Mkr)</u>
Banklån	167,9
Obligationslån	60,1
Övriga lån	34,6
<b>Summa</b>	<b>262,6</b>

Av övriga lån utgör 27,5 Mkr lån från närstående bolag, enligt nedan.

<u>Lån från närstående</u>	<u>Belopp (Tkr)</u>
SIG Utveckling 4 AB	13 588
SIG Utveckling 2 AB	9 650
SIG Omsorg 3 AB	3 000
Lesconil AB	1 025
Runö Park Fastighets AB	250
Svenska Investeringsgruppen AB	5
<b>Summa</b>	<b>27 518</b>

<sup>1</sup> Belopp inom parantes avser föregående år.

<sup>2</sup> Per 2015-12-31



## VERKSAMHETSBEKRIVNING

SIG Invest AB (publ) är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som arbetar med innovativ fastighetsutveckling och långsiktig förvaltning.

SIG Invest är ett svenskt publikt aktiebolag och har sitt säte i Malmö. Bolaget har drivits i sin nuvarande form sedan den 6 oktober 2014 och är ett dotterbolag till Svenska Investeringsgruppen AB. SIG Invest investerar i fastigheter såsom mark, bostäder och kommersiella projekt. Bolaget fokuserar på specifika strategiska förvärv där möjligheten att addera värde är betydande.

### *Affärsidé*

SIG Invests affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att kombinera förvaltning med utveckling av såväl kommersiella fastigheter som bostäder. Affärsidén grundar sig i att förvärva fastigheter med ansträngd finansiell position eller med utvecklingsmöjligheter där Bolaget tillför expertis och skapar goda förutsättningar för värdetillväxt.

### *Målmarknader*

SIG Invest har stor tillgång på såväl nationella som internationella fastighetsaffärer. Genom många års erfarenhet och uppbyggnad av kontaktnät finns en mycket god tillgång av projekt både i Sverige och internationellt. Bolaget fokuserar inledningsvis på investeringar i Sverige men även internationella förvärv och utvecklingsprojekt finns i Bolagets framtidsplaner. För de nationella investeringarna läggs störst fokus i dagsläget på Stockholms och Öresundsregionen.

### *Finansiella mål*

Bolaget har en affärsstruktur som bygger på stabila kassaflöden från en effektiv förvaltningsverksamhet samt intjäning vid försäljning av de utvecklingsfastigheter Bolaget förvärvar. Bolagets målsättning är att göra en avkastning på bolagets investerade kapital per utvecklingsfastighet om cirka 30 procent på årsbasis. SIG Invest planerar att förvärva och utveckla fastigheter till ett värde om cirka 1 000 Mkr under de kommande fyra åren.

### *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. I arbetet med hyresgäster, partners och leverantörer skall hänsyn till miljöaspekten tas.



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (m2)	Fastighetstyp	Värde Mkr
Burlöv Arlöv 21:181	1 350	Bostäder	40,0
Helsingborg Kullen Östra 16 och 19, Gamla Staden 7:34 och 7:35	800	Bostäder	16,5
Stockholm Strykmåttet 4	2 986	Bostäder	64,0
Stockholm Bäverungen 5	1 864	Bostäder	47,0
Stockholm Vallhunden 7 och Mjölkboden 4	3 872	Bostäder	124,0
<b>Summa</b>	<b>10 872</b>		<b>291,5</b>

## FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

(Mkr)	2015	2014
<b>Verkligt värde per 1 januari</b>	<b>2,6</b>	-
Förvärv	239,1	2,6
Investeringar	6,4	-
Försäljningar	- 2,6	-
Värdeförändringar	46,0	-
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>291,5</b>	<b>2,6</b>





## 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 rapportering rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

#### *IFRS tillämpas första gången*

Räkenskapsåret 2015 är det första år som SIG Invest AB (publ) i sin officiella årsredovisning och koncernredovisning tillämpar IFRS. Övergången till IFRS sker med bestämmelserna i IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas", vilket innebär att övergången sker med retroaktiv verkan. Övergången sker med utgångspunkt enligt de standarder vilka var godkända vid utgången av räkenskapsåret 2015.

*Vid upprättandet av koncernredovisningen per den 31 december 2015 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt i kraft. Nedan redogörs i korthet för de standarder och uttalanden som kan bli tillämpbara vid utformningen av koncernens framtida finansiella rapporter.*

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas 3 värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. IFRS 9 inför också en ny modell för beräkning av kreditförlustreserv som utgår från förväntade kreditförluster. För finansiella skulder ändras inte klassificeringen och värderingen förutom i det fall då en skuld redovisas till verkligt värde över resultaträkningen baserat på verkligt värde alternativet. Värdeförändringar hänförliga till förändringar i egen kreditrisk ska då redovisas i övrigt totalresultat. Förändringar finns även avseende mätning av effektivitet för säkringsredovisning samt dokumentation kring säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas



1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisningen av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. Med hänsyn till att koncernen i huvudsak redovisar intäkter i form av hyresintäkter är den preliminära bedömningen att koncernen inte väsentligen kommer att påverkas av införandet av denna standard.

### **Grunder för rapporternas upprättande**

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om inte annat anges. I årsredovisningen har värdering av posterna skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter.

### **Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål**

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).

### **Koncernredovisning**

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Under innevarande räkenskapsår har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

### **Tillgångsförvärv**

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Det medför att även vid efterföljande värdering och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten.

### **Rörelseförvärv**

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av eventuell avtalad villkorad köpeskilling. Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultatet när de uppstår. Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnader för aktier och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. I koncernredovisningen har redovisningsprinciperna för dotterbolag, i förekommande fall, anpassats för att uppnå en enhetlig tillämpning av koncernens principer.

### **Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande**

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner – d v s som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

### **Rapport över kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

### **Intäktsredovisning**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas i normalfallet på tillträdesdagen. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

## **Leasing**

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leastagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden. Inga leasingavtal finns vid utgången av räkenskapsår 2014 eller 2015.

## **Ersättningar till anställda**

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. Ersättning till anställda såsom lön och pension redovisas som kostnad under den period när den anställda utfört de tjänster som ersättningen avser.

## **Inkomstskatter**

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 22%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilket de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

## **Förvaltningsfastigheter**

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med individuella avkastningskrav per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter till verkligt värde, vartannat år genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare, vilket gjordes senast under 2015. Det är externa värderingar ej görs internvärderas fastigheterna i koncernen enligt en värderingsmodell som kvalitetssäkrats av externt värderingsinstitut. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I de fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna kommer baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder.

Inventarier, verktyg och maskiner 5-20 år.

### **Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

### **Likvida medel**

I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

### **Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som har betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

### **Avsättningar och eventalförpliktelser**

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

### ***Moderbolagets redovisningsprinciper***

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) och är oförändrad jämfört föregående år.

### ***Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper***

Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvärvsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

### ***Koncernbidrag och aktieägartillskott***

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, d v s som bokslutsdisposition.

## Koncernens rapport över totalresultatet

	Tkr	2015 juli-dec	2014 juli-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Intäkter		5 257	-	7 702	-
Fastighetskostnader		-1 466	-	-1 966	-
<b>Driftöverskott</b>		<b>3 792</b>	-	<b>5 736</b>	-
Realiserade värdeförändringar		-11	-	9 974	-
Orealiserade värdeförändringar		35 605	-	45 980	-
Övriga intäkter		5 550	-	11 595	-
Övriga kostnader		-4 737	-	-10 924	-
Administrationskostnader		-3 696	-23	-7 856	-23
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36 502</b>	<b>-23</b>	<b>54 505</b>	<b>-23</b>
Finansnetto		-5 124	-	-6 693	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 378</b>	<b>-23</b>	<b>47 812</b>	<b>-23</b>
Aktuell skatt		-151	-	-264	-
Uppskjuten skatt		-6 736	-	-8 055	-
<b>Periodens resultat</b>		<b>24 492</b>	<b>-23</b>	<b>39 493</b>	<b>-23</b>
<i>Hänförligt till</i>					
<i>Moderbolagets aktieägare</i>		12 480	-20	26 408	-20
<i>Varav minoriteten</i>		12 012	-3	13 085	-3
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Periodens resultat		24 492	-23	39 493	-23
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
<b>Summa periodens totalresultat</b>		<b>24 492</b>	<b>-23</b>	<b>39 493</b>	<b>-23</b>
<i>Hänförligt till</i>					
<i>Moderbolagets aktieägare</i>		12 480	-20	26 408	-20
<i>Varav minoriteten</i>		12 012	-3	13 085	-3

## Koncernens rapport över finansiell ställning

	Tkr	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter		291 500	2 600
Maskiner och inventarier		1 174	-
Övriga kortfristiga fordringar		27 952	3 023
Likvida medel		12 574	227
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>333 200</b>	<b>5 850</b>
<b>Skulder och Eget kapital</b>			
Eget Kapital		44 600	30
Minoritetens intresse		13 755	20
Uppskjuten skatteskuld		7 780	-
Räntebärande skulder		262 611	5 800
Kortfristiga skulder		4 454	-
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>333 200</b>	<b>5 850</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Tkr	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt
<b>Eget kapital 2014-01-01</b>		-	-	-
Nyemission/bildande		50	23	73
Årets resultat		-20	-3	-23
Övrigt totalresultat		0	0	0
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>		<b>30</b>	<b>20</b>	<b>50</b>
Nyemission/bildande		18 162	650	18 812
Årets resultat		26 408	13 085	39 493
Övrigt totalresultat		0	0	0
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>		<b>44 600</b>	<b>13 755</b>	<b>58 355</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

	Tkr	2015 juli-dec	2014 juli-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt		31 378	-23	47 812	-23
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-35 567	-	-55 886	-
Betald inkomstskatt		-151	-	-264	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-4 339</b>	<b>-23</b>	<b>-8 338</b>	<b>-23</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar		49 329	-3 023	-24 929	-3 023
Förändring av rörelseskulder		-1 978	-	4 454	-
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>47 351</b>	<b>-3 023</b>	<b>-20 475</b>	<b>-3 023</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>43 012</b>	<b>-3 046</b>	<b>-28 813</b>	<b>-3 046</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter		-11	-	12 574	-
Förvärv av och investeringar i fastigheter		-135 395	-2 600	-245 520	-2 600
Förvärv av maskiner och inventarier		-45	-	-1 243	-
Förändring finansiella tillgångar		0	-	-275	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-135 451</b>	<b>-2 600</b>	<b>-234 464</b>	<b>-2 600</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder		99 133	5 800	256 812	5 800
Nyemission		650	73	18 812	73
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>99 783</b>	<b>5 873</b>	<b>275 624</b>	<b>5 873</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 343</b>	<b>227</b>	<b>12 347</b>	<b>227</b>
Ingående likvida medel		5 231	-	227	-
<b>Utgående likvida medel</b>		<b>12 574</b>	<b>227</b>	<b>12 574</b>	<b>227</b>



## Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

	Tkr	2015 juli-dec	2015 jan-dec	2014 juli-dec	2014 jan-dec
Nettoomsättning		356	356		
Administrationskostnader		-2 433	-5 753	-6	-6
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 077</b>	<b>-5 397</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
Utdelning från dotterbolag		9 300	9 300		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28	80		
Ränteintäkter från koncernbolag		2 912	3 346		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 708	-3 175		
Räntekostnader till koncernföretag		-963	-1 487		
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 492</b>	<b>2 667</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
Uppskjuten skatt		619	1 460		
<b>Årets resultat</b>		<b>7 110</b>	<b>4 127</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>

## Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

	Tkr	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		8 225	510
Fordringar hos koncernföretag		79 925	
Uppskjuten skattefordran		1 460	
Övriga kortfristiga fordringar		13 528	23
Likvidamedel		19	94
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>103 157</b>	<b>627</b>
<b>Skulder och Eget kapital</b>			
Eget Kapital		22 333	504
Räntebärande skulder externt		60 116	
Räntebärande skulder koncernen		16 488	
Kortfristiga skulder koncernen		2 587	123
Övriga kortfristiga skulder		1 533	
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>103 157</b>	<b>627</b>

Styrelsen föreslår att bolagets vinst överföres i ny räkning.

## Allmänna upplysningar

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av revisorerna. Rapporten finns tillgänglig på [www.siginvest.se](http://www.siginvest.se).

Malmö den 23 februari 2016

## Kalendarium

---

Årsredovisning publiceras ( <a href="http://www.siginvest.se">www.siginvest.se</a> )	13 april 2016
Årsstämma 2016	28 april 2016
Delårsrapport jan-juni 2016	23 augusti 2016

---

## Kontakt

### *Bolaget*

SIG Invest AB (publ)  
Stortorget 13A  
211 22 Malmö  
Tel: +46 850 00 32 20  
Hemsida: [www.siginvest.se](http://www.siginvest.se)  
E-mail: [info@siginvest.se](mailto:info@siginvest.se)

### *Certified Advisor*

Mangold Fondkommission  
Engelbrektsplan 2  
114 34 Stockholm  
Tel: +46 8 50 30 15 50  
Hemsida: [www.mangold.se](http://www.mangold.se)  
E-mail: [info@mangold.se](mailto:info@mangold.se)

Informationen i bokslutskommunikén är sådan som SIG Invest AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 februari 2016.



**SIG**  
INVEST

### **SIG INVEST AB, (PUBL)**

Postadress: Stortorget 13 A, 211 22 Malmö

[www.siginvest.se](http://www.siginvest.se)  
[info@siginvest.se](mailto:info@siginvest.se)