

SBF Bostad AB (publ)

Delårsrapport 2019-06-30

Kommunikén omfattar perioden 1 januari till 30 juni 2019.

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 626 550 KSEK (441 400).
- * Hyresintäkterna ökade med 30% till 19 809 KSEK (15 279).
- * Driftnettot ökade med 57% till 11 115 KSEK (7 060).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till 8 290 KSEK (-141).
- * Periodens resultat per A-aktie uppgick till 1 013,04 kr (-29,73).
- * Periodens resultat per Stam-aktie uppgick till 663,23 kr (0,00).
- * EPRA NAV per A-aktie 52 037 kronor (50 256).
- * Utdelning med 1 100 kr per A-aktie utbetald enligt stämmobeslut.

SBF Bostad AB (publ)

Resultatutveckling januari - juni 2019

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 30% jämfört med samma period föregående år och uppgick till 19 809 KSEK, (15 279) främst på grund av de förvärv som gjorts både under föregående år och 2019, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter spelar in. Driftnettot ökade som en följd av detta med 57% och uppgick till 11 115 KSEK (7 060). Överskottsgraden ökade från 46,2% första halvåret föregående år till 56,1% för perioden.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -6 215 KSEK (-3 313). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under andra halvåret 2018 samt första halvåret 2019.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -4 962 KSEK (-3 155), dvs en ökning med 57%. Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven samt något höjda marknadsräntor. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för första halvåret 2019 till 1,56% för fonden, att jämföra med 1,43% för samma period föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -62 KSEK (592), och försämringen är främst hänförlig till ökade kostnader för central administration samt finansiella kostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 11 902 KSEK (-940). Värdeförändringen förklaras till största delen av hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintliga fastigheter.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 8 290 KSEK (-141) och har påverkats positivt av de realiserade värdeförändringarna på fastigheter.

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 30 juni 2019 uppgick till 626 550 KSEK (441 400). Under året har 14 fastigheter förvärvats i Skellefteå och Laholm, för totalt 133 865 KSEK. Samtidigt har fonden investerat 1 583 KSEK (1 951) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter.

Belåning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgår vid halvårsskiftet till 370 104 KSEK (270 725), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under perioden. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 59,1%, en minskning med 2,2 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Väsentliga händelser under perioden

Under året har SBF Bostad genomfört två nyemissioner som totalt inbringade 151 268 KSEK. Totalt har fonden tagit in 436 813 KSEK i kapital sedan start.

Under perioden har fonden förvärvat 14 fastigheter belägna i Skellefteå och Laholm, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 10 009 kvm. Förvärven ger helårseffekter på resultatet först 2020.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Den 1 juli 2019 förvärvades två ytterligare fastighetsbolag med fastigheter belägna i Kävlinge och Laholm, till ett sammanlagt fastighetsvärde av 69,3 MSEK. Den 20 augusti 2019 tecknades en avsiktsförklaring att förvärva ytterligare fastigheter i Borgholm och Ystad om sammanlagt 200 lägenheter och en total yta om ca 16 000 kvm.

Om SBF Bostad AB (publ)

Allmänt om verksamheten

SBF Bostad AB är ett aktiebolag som utifrån sin fondliknande struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF) och erbjuder direktinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter.

Per den 30 juni 2019 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 39 fastigheter med 544 lägenheter med en totalyta om 44 882 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Osby, samt Skellefteå. SBF Bostad AB förvaltas av SBF Management AB, som står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Management AB har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, tre AIF-fonder som äger cirka 3 400 lägenheter på 21 orter till ett värde motsvarande cirka 3,6 miljarder kronor.

Den förhållandevis låga risken i bostadshyresfastigheter innebär att en placering i SBF Bostad skapar en förutsägbarhet i ett långsiktigt sparande. Investeringsformen lämpar sig för såväl privatpersoner och företag som för stiftelser och institutioner.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad noterad på NGM Nordic AIF och handlas under kortnamnet SBFBO A. Bolaget har sedan start genomfört totalt åtta nyemissioner som tillfört cirka 437 miljoner kronor i investerarkapital.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som i alla investeringar finns ett antal osäkerhetsmoment att förhålla sig till. En viktig uppgift är att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda till bra hyresgäster, dvs att minimera vakanserna. Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för lägenheter gör att vakansrisken är relativt sett låg vad gäller hyresbostäder i Sverige. Lägesfaktor, tekniskt skick och driftskostnader är andra faktorer som måste kontrolleras för att uppnå ett gott driftsresultat. Slutligen måste den finansiella och regulatoriska risken som tillstånd, skattelagstiftningens utveckling etc, hanteras.

Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värderingar av fastigheterna. Genom SBF Management, i egenskap av anlitad AIF-förvaltare, har SBF Bostad avtal med en förvaltare som tillsätter erforderliga resurser för att följa detta och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen.

Samtliga fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderare för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed delägarnas, marknadsvärde på sina investeringar.

Risker och osäkerhetsfaktorer är de samma för moderbolaget som för koncernen.

Nya skatteregler för företagssektorn

I juni fattade Riksdagen beslut om nya ränteavdragsregler och sänkt bolagsskatt. Ränteavdragen kommer att begränsas till 30 procent av ett skattemässigt EBITDA-resultat. Bolagsskatten sänks från 22 procent till 21,4 procent mellan åren 2019–2020 och från och med år 2021 sänks den till 20,6 procent. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. De nya reglerna kommer initialt inte innebära någon väsentlig påverkan under förutsättning att resultatutjämnning kan göras inom koncernen. Med högre marknadsräntor och ett försämrat resultat kan detta innebära begränsningar av ränteavdrag.

Kommande information

Bokslutskommuniké 2019

2020-02-28

Frågor besvaras av Daniel Gorosch telefon 076 148 51 03

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 augusti 2019

SBF Bostad AB (publ)

Per-Åke Eliasson
Styrelseordförande

Johan Grevelius
Styrelseledamot

Daniel Gorosch
Styrelseledamot/VD

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer KPMG.

Nyckeltal

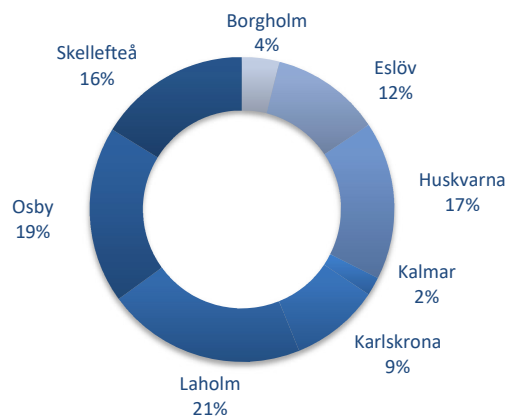
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-12-31	2018-01-01 2018-06-30
Hysesintäkter	19 809	31 987	15 279
Driftnetto	11 115	18 215	7 060
Överskottsgrad; %	56,1	56,9	46,2
Soliditet %	53,0	49,2	45,9

	2019-06-30	2018-12-31	2018-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	39	25	22
Uthyrningsbar yta/kvm	44 882	35 147	32 863

Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm



Kapitalbindning per bank

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	150 536	40,7%
Handelsbanken	55 808	15,1%
Laholms Sparbank	49 335	13,3%
SBAB	114 425	30,9%
Summa	370 104	100,0%

Kapitalbindningstid

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
2:a halvåret 2019	44 031	11,9%
1:a halvåret 2020	125 820	34,0%
2:a halvåret 2020	85 829	23,2%
1:a halvåret 2021	114 424	30,9%
2:a halvåret 2021	-	-
Summa	370 104	100,0%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,3 (2,2) år.

	2019-06-30	2018-12-31	2018-06-30
Genomsnittlig räntesats	1,56%	1,53%	1,43%
Belåningsgrad	59,1%	59,9%	61,3%

Fonden har inga räntederivat.

Förvärv och investeringar

Perioden 1 januari till 30 juni 2019

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Getingen 4	Laholm	41	1	2 700	41	2 741
Göken 3	Skellefteå	7	1	407	55	462
Ekorren 4	Skellefteå	7	2	614	166	780
Älgen 9	Skellefteå	5	1	352	45	397
Göken 4	Skellefteå	6	1	384	45	429
Älgen 6	Skellefteå	7	–	412	48	460
Göken 5	Skellefteå	6	2	382	39	421
Kastor 5	Skellefteå	7	10	513	542	1 055
Örnen 7	Skellefteå	6	1	409	40	449
Mössmakaren 4	Skellefteå	8	2	519	72	591
Staren 5	Skellefteå	8	1	494	22	516
Mössmakaren 7	Skellefteå	7	–	406	–	406
Tegelslagaren 1	Skellefteå	8	1	491	31	522
Rödhamnen 3	Skellefteå	14	–	780	–	780
Summa perioden 1/1 till 30/6-2019		137	23	8 863	1 146	10 009

Fastighetsbestånd

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Engelen 5	Borgholm	16	4	1 416	363	1 779
Bokhandlaren 4	Eslöv	20	3	1 356	1 127	2 483
Bokhandlaren 5	Eslöv	16	2	942	561	1 503
Ekorren 4	Eslöv	24	–	1 239	–	1 239
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	726	1 659
Rosengård 16	Huskvarna	11	2	1 116	633	1 749
Rustmästaren 2	Huskvarna	53	–	4 130	–	4 130
Svärdsliljan 7	Kalmar	14	6	773	97	870
Berget 3	Karlskrona	28	6	1 554	429	1 983
Brisen 1	Karlskrona	17	1	1 159	30	1 189
Viborg 27	Karlskrona	14	2	951	119	1 070
Getingen 4	Laholm	41	1	2 700	41	2 741
Abborren 11	Laholm	8	1	594	30	624
Jungfrun 2	Laholm	3	1	225	110	335
Kräftan 22	Laholm	17	5	1 001	50	1 051
Rädisan 1	Laholm	49	2	3 757	274	4 031
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
Disponenten 10	Osby	13	–	903	–	903
Disponenten 14	Osby	4	–	252	–	252
Klockaren 5	Osby	7	–	475	–	475
Klockaren 10	Osby	21	–	1 617	–	1 617
Skogvaktaren 7	Osby	6	–	378	–	378
Väktaren 1	Osby	6	–	378	–	378
Väktaren 3	Osby	9	–	652	–	652
Predikanten 1	Osby	32	10	2 209	1 535	3 744
Gamleby 31	Osby	1	–	98	–	98

Forts

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Göken 3	Skellefteå	7	1	407	55	462
Ekorren 4	Skellefteå	7	2	614	166	780
Älgen 9	Skellefteå	5	1	352	45	397
Göken 4	Skellefteå	6	1	384	45	429
Älgen 6	Skellefteå	7	–	412	48	460
Göken 5	Skellefteå	6	2	382	39	421
Kastor 5	Skellefteå	7	10	513	542	1 055
Örnen 7	Skellefteå	6	1	409	40	449
Mössmakaren 4	Skellefteå	8	2	519	72	591
Staren 5	Skellefteå	8	1	494	22	516
Mössmakaren 7	Skellefteå	7	–	406	–	406
Tegelslagaren 1	Skellefteå	8	1	491	31	522
Rödhamnen 3	Skellefteå	14	–	780	–	780
Summa		544	73	37 460	7 422	44 882

Definitioner

Den övergripande nyttan med nedanstående nyckeltal, är att SBF Bostad vill ge nuvarande och kommande investerare en ökad förståelse av verksamhetens ställning och utveckling.

Hyresintäkter

Helårsjusterade kontrakterade hyror.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftnetto mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten vilket möjliggör jämförelse med andra aktörer och uppföljning över tid.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter, nyckeltalet ger en indikation på hur kärnverksamheten går och möjliggör även jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas marknadsvärde. Ger en indikation på fondens hävstång och nivå på finansiell risk, bl a i form av ränterisk.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar. Nyckeltalet ger framför allt en bra bild över fondens resultat där samtliga omkostnader är medtagna och används till benchmarking och uppföljning över tid.

EPRA NAV(Långsiktigt substansvärde)

Eget kapital med återläggning av eventuella derivat och uppskjuten skatt, samt avdrag för eventuell vinstdelning, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånenens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen. Nyckeltalet ger en bra bild över fondens kostnader för lån.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Analys av det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma ett företags betalningsförmåga på lång sikt. Begreppet soliditet används för att visa hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med eget kapital.

Genomsnittligt antal aktier

Beräkningen är gjord utifrån ingående balans av antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan likviddatum och balansdagen.

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i KSEK	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01	
	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31	
Hysesintäkter	19 809	15 279	31 987	
Fastighetskostnader	-8 694	-8 219	-13 772	
Driftnetto	11 115	7 060	18 215	
Central administration	-6 215	-3 313	-9 048	
Finansiella intäkter	-	20	35	
Finansiella kostnader	-4 962	-3 175	-6 592	
Förvaltningsresultat	-62	592	2 610	
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	11 902	-940	4 037	
Resultat före skatt	11 840	-348	6 647	
Skatt på periodens resultat	-3 550	207	-578	
Periodens resultat	8 290	-141	6 069	
Övrigt totalresultat	-	-	-	
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 290	-141	6 069	
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	Not 1	663,23	-	485,52
Genomsnittligt antal stamaktier, st		2 500	2 500	2 500
Resultat per A-aktie före utspädning, kr *	Not 1	1 013,04	-29,73	1 077,30
Antal A-aktier vid periodens slut, st		8 524	4 004	5 615
Genomsnittligt antal A-aktier, st	Not 2	6 547	4 742	4 507

* Något minoritetsintresse föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer. De nyemissioner som har genomförts under året har gjorts till kurser som legat i paritet med aktuellt börsvärde och därmed har ingen utspädning skett.

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31	
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	Not 3	626 550	441 400	479 200
Förutbetalda kostnader		32 612	16 850	23 608
Uppskjutna skattefordringar		94	94	94
Summa anläggningstillgångar		659 256	458 344	502 902
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		-	43	7
Fordringar hos koncernföretag		473	-	3 228
Skattefordran		564	74	244
Övriga fordringar		743	38 157	263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 052	3 616	244
		4 832	41 890	3 986
Kortfristiga placeringar		15 102	67	15 102
Likvida medel		152 793	20 195	66 978
Summa omsättningstillgångar		172 727	62 152	86 066
SUMMA TILLGÅNGAR		831 983	520 496	588 968
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		2 204	1 301	1 623
Övrigt tillskjutet kapital		433 625	198 973	283 326
Tecknat ej registrerat aktiekapital		-	37 638	-
Balanserat resultat inkl. årets resultat		5 144	902	4 811
Summa eget kapital		440 973	238 814	289 760
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		370 104	270 725	242 915
Uppskjuten skatteskuld		4 275	506	659
Summa långfristiga skulder		374 379	271 231	243 574
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		-	-	44 087
Leverantörsskulder		1 562	2 916	2 143
Skulder till koncernföretag		3 359	1 606	404
Skatteskulder		-	7	707
Övriga skulder		1 593	-	91
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 117	5 922	8 202
Summa kortfristiga skulder		16 631	10 451	55 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		831 983	520 496	588 968

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

(Belopp i KSEK)

Eget kapital per 2018-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 301	199 346	5 732	206 379
Omklassificering	-	2 301	-2 301	-
Totalresultat 1 januari - 31 december 2018	-	-	6 069	6 069
Nyemission	322	82 275	-	82 597
Emissionskostnader	-	-596	-	-596
Utdelning	-	-	-4 689	-4 689
Eget kapital 2018-12-31	1 623	283 326	4 811	289 760

Eget kapital per 2019-06-30	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 623	283 326	4 811	289 760
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2019	-	-	8 290	8 290
Nyemission	581	150 687	-	151 268
Emissionskostnader	-	-388	-	-388
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
Eget kapital 2019-06-30	2 204	433 625	5 144	440 973

Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i KSEK	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter skatt	8 290	-141	6 069
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	5 824	1 164	2 818
Orealiserade värdeförändringar	-11 902	940	-4 037
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 212	1 963	4 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar	-846	-4 302	-3 439
Förändring rörelseskulder	5 085	-1 010	-511
Kassaflöde från löpande verksamheten	6 451	-3 349	900
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-133 865	-118 271	-144 838
Investering i befintliga fastigheter	-1 583	-1 951	-8 207
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-11 212	–	-8 260
Investering i kortfristiga placeringar	–	21 000	5 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 660	-99 222	-155 340
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	150 880	-373	82 002
Amortering av lån	-706	-706	-1 929
Nyupptagna lån	83 808	74 750	92 250
Utbetald utdelning	-7 957	-4 689	-4 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	226 025	68 982	167 634
Årets kassaflöde	85 816	-33 589	13 194
Likvida medel vid periodens början	66 978	53 784	53 784
Likvida medel vid årets slut	152 793	20 195	66 978
Erlagda räntor	-2 672	-2 065	-3 793
Erhållna räntor	–	20	34

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Övriga externa kostnader	-1 812	-1 422	-3 493
Rörelseresultat	-1 812	-1 422	-3 493
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	3 033
Ränteintäkter	-	20	34
Finansiella kostnader	-2 208	-1 164	-2 666
Resultat efter finansiella poster	-4 020	-2 566	-3 092
Bokslutsdispositioner	-	-	2 549
Resultat före skatt	-4 020	-2 566	-543
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-4 020	-2 566	-543

Årets totalresultat är lika med årets resultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalt kapital	-	37 638	-
Aktier och andelar i koncernföretag	150	150	150
Förutbetalda kostnader	32 611	16 850	23 608
Summa anläggningstillgångar	32 761	17 000	23 758
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	330 167	182 251	192 996
Övriga fordringar	-	17	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	581	720	15
Summa kortfristiga fordringar	330 748	182 988	193 086
Kortfristiga placeringar	15 102	67	15 102
Kassa och bank	109 909	160	66 978
	125 011	227	82 080
Summa omsättningstillgångar	455 759	183 215	275 166
SUMMA TILLGÅNGAR	488 520	237 853	298 924
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	2 204	1 301	1 623
Pågående nyemission	-	148	-
Fritt eget kapital			
Överkursfond	433 625	201 647	283 326
Pågående nyemission överkursfond	-	37 490	-
Balanserade vinstmedel	-16 508	-8 532	-8 008
Periodens resultat	-4 020	-2 566	-543
Summa eget kapital	415 301	229 488	276 398
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	202	333	6
Skulder till koncernföretag	72 705	7 418	21 953
Övriga skulder	-	17	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312	597	560
Summa kortfristiga skulder	73 219	8 365	22 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	488 520	237 853	298 924

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2018-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 301	199 346	-1 018	199 629
Omklassificering	-	2 301	-2 301	-
Totalresultat 1 januari - 31 december 2018	-	-	-543	-543
Nyemission	322	82 275	-	82 597
Emissionskostnader	-	-596	-	-596
Utdelning	-	-	-4 689	-4 689
Utgående balans per 31 december 2018	1 623	283 326	-8 551	276 398

Eget kapital per 2019-06-30	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 623	283 326	-8 551	276 398
Totalresultat 1 januari - 30 juni	-	-	-4 020	-4 020
Nyemission	581	150 687	-	151 268
Emissionskostnader	-	-388	-	-388
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
Utgående balans per 30 juni 2019	2 204	433 625	-20 528	415 301

Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9:e kapitel, Delårsrapport.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under året eller ännu ej trätt i kraft

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen:

- IFRS 16 Leasing (1 januari 2019)

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som tidigare redovisats som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare då ingen redovisning av hyrd tillgång och relaterad skuld gjordes, och leasingavgifterna periodiserades linjärt som leasingkostnad. IFRS 16 har ej väsentligen påverkat bolagets resultat och ställning.

Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde och har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt en gång per år (vid årsbokslutet) av JLL i enlighet med reglerna i SFI (Svenskt Fastighetsindex). Värderingarna görs med användning av kassaflödesmetoden och kompletteras med en ortsprisanalys, där relevanta fastighetsförsäljningar i närliggande områden studeras.

Noter till koncernens resultat- och balansräkning

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor och följer i allt väsentligt de nivåer som angavs i årsredovisningen för 2018.

Not 1 Resultat per aktie

Vinstdelningsunderlaget fördelas på stam- respektive A-aktier enligt nedan.

Beräkning av resultat per aktie (KSEK)	2019-06-30	2018-12-31	2018-06-30
Resultat efter skatt	8 290	6 069	-141
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	–	–	–
Kvar att vinstdela	8 290	6 069	-141
80% till A-aktieägare	6 632	4 855	-141
S:a hänförligt till A-aktieägare	6 632	4 855	-141
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor	1 013,04	1 077,30	-29,73
20% till stamaktieägare	1 658	1 214	0
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	663,23	485,52	0,00
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	neg	neg	neg

*) Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för statsskuldsväxel 90 dgr under året, beloppet kan dock aldrig bli negativt utan då anges "-" dvs 0,0. I de fall som tröskelvärdet är positivt, så tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A-aktieägarna och resterande belopp delas 80/20 mellan A-aktieägare och stamaktieägarna.

Not 2 Genomsnittligt antal aktier

Beräkning av genomsnittligt antal aktier för perioden

Aktieslag	Ingående Balans 2019-01-01	Emission 2019-03-21	Emission 2019-06-26	Utgående balans 2019-06-30
A-aktier	5 615	1 619	1 290	8 524
Stamaktier	2 500	-	-	2 500
Total antal aktier	8 115	1 619	1 290	11 024
Snitt A-aktier	5 615	903	29	6 547
Snitt stamaktier	2 500	-	-	2 500

Beräkningen är gjord utifrån ingående antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan slutlikviddatum och balansdagen.

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Fastighetsvärde (Ksek)	2019-06-30	2018-12-31
Bokfört värde 1 jan	479 200	322 118
Förvärv	133 865	144 838
Investeringar i befintliga fastigheter	1 583	8 207
Värdeförändring	11 902	4 037
Bokfört värde vid periodens slut	626 550	479 200