



Samhällsbyggnadsbolaget

DELÅRSRAPPORT 2018
JANUARI – MARS
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Q1



PERIODEN I KORTHET

FÖRSTA KVARTALET



PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 390 mkr (236).
- Driftsöverskottet ökade till 233 mkr (131).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 39 mkr (32).
- Resultat före skatt blev 151 mkr (846), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 73 mkr (35). Justerat för engångseffekter är förvaltningsresultatet 103 mkr.
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive byggrätter ingår med 72 mkr (644).
 - Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 1 mkr (171).
 - Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter ingår med 0 mkr (-4).
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med 5 mkr (-4).
- Periodens resultat var 113 mkr (648) efter avdrag för uppskjuten skatt om -29 mkr (-190) och aktuell skatt om -9 mkr (-8), motsvarande ett resultat per aktie om 0,19 kr (1,59) före utspädning.
- Renovering av 91 lägenheter påbörjades under kvartalet.
- Fastighetsportföljens värde ökade med 1 mdkr under kvartalet till 24 mdkr (23). Värdet per 2017-03-31 var 17 mdkr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 7 360 mkr (7 120), motsvarande 9,97 kr (9,65) per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- I början på januari meddelade SBB uppdatering av två av sina finansiella mål: Att upprätthålla en belåningsgrad under 60 procent (från 65 procent) och att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,8 gånger (från 1,5 gånger).
- Standard & Poor's Global Ratings meddelade att Samhällsbyggnadsbolaget har erhållit en BB rating med stabila utsikter.
- I januari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 750 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 29 januari 2021.
- SBB fick priset som Årets fastighetsbolag under Fastighetsgalan som arrangerades av World in Property i slutet på januari. Årets fastighetsbolag är ett rikstäckande pris som delas ut till ett bolag som enligt juryn har stått för en osedvanligt stark utveckling inom sitt område under det gångna året.
- I februari genomfördes ett förvärv av tre äldreboende- och vårdfastigheter i Tammerfors området i Finland. Detta är bolagets första förvärv i Finland och gjordes till ett värde om 7,4 miljoner euro.
- I februari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr som löper med en fastränta om 290 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 20 december 2019.
- Fr.o.m. den 16 februari 2018 handlas bolagets stamaktie av serie B och preferensaktie på Nasdaq First North Premier.
- Under kvartalet återköpte SBB obligationer till ett kvarvarande nominellt belopp om 249 mkr. Återköpet gäller icke säkerställda obligationer utgivna av dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) med ett utestående nominellt belopp om 600 mkr inklusive den av SBB återköpta volymen. Obligationerna löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR 3m plus 6,25 procent och förfaller i juni 2018. Därutöver har SBB återköpt ett nominellt belopp om 90 mkr av icke säkerställda obligationer utgivna av dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) med ett utestående nominellt belopp om 1,5 mdkr inklusive den av SBB återköpta volymen som förfaller i april 2020.
- I mars emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 250 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 365 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 17 maj 2021.
- I mars uppdaterade SBB villkoren för bolagets hybridobligation efter godkännandet av investerarna, vilket ledde till att S&P i kreditvärderingen räknar 50 procent av hybriden till bolagets eget kapital.
- I mars emitterade SBB ytterligare hybridobligationer om 300 mkr inom befintlig ram om 1 mdkr. De har emitterats till en kurs om 106,1 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en räntemarginal om 600 räntepunkter. Efter emissionen är hela rambeloppet fullt utnyttjat.

- Lars Thagesson anställdes som vice VD och COO och Jonny Göthberg som förvaltningschef.
- I mars förvärvades förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB som ett led i att skapa en egen förvaltningsorganisation.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- I april avtalades om avyttring av en skolfastighet i Kristiansand i Norge till ett värde om 415,5 miljoner NOK. Fastigheten har genererat en avkastning på eget kapital om 83 miljoner NOK sedan den förvärvades av SBB i maj 2017.
- I april förvärvades tomträtten till fastigheten Stockholm Vårholmen 6 med en nyproducerad byggnad med bostäder och en förskola.
- I april såldes 20 000 kvm BTA byggrätter för byggnation av hyresrätter till ett utvecklingsbolag samägt med KlaraBo. Byggrätterna är belägna i Höganäs, Karlskrona och Falun.
- Marika Dimming anställdes i april som ansvarig för investerarrelationer och hållbarhet.
- SBB avtalade i april om förvärv av 158 hyreslägenheter i Falun från det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden AB.
- I april avtalades om förvärv av två samhällsfastigheter med vård- och äldreboende samt två bostadsfastigheter från allmännyttan i Karlskrona.
- I april avtalades om förvärv av ett äldreboende i Helsingfors som därmed innebär en utökning av SBBs fastighetsbestånd i Finland.

SBB NYCKELTAL

	2018	2017	2017
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	390	236	1 339
Driftnetto, mkr	233	131	877
Överskottsgrad, %	60	55	66
Periodens resultat, mkr	113	648	2 429
Direktavkastning, %	4,7	4,7	4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr ²⁾	39	32	360
Marknadsvärde fastigheter, mkr	23 816	16 892	23 001
Antal fastigheter	753	712	749
Antal kvm, tusental	1 380	1 058	1 366
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	98,7	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	8	7
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	6 592	4 438	6 389
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	7 360	4 784	7 120
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr	6 484	4 187	6 282
Avkastning på eget kapital, %	1	19	52
Belåningsgrad, % ¹⁾	62	64	60
Soliditet, %	33	30	32
Justerad soliditet, %	37	32	36
Resultat per stamaktie, kr	0,19	1,59	3,60
Genomsnittligt antal stamaktier	737 949 031	7 230 434	653 360 953
Genomsnittligt antal preferensaktier	333 205	-	168 360
Antal stamaktier	737 949 031	7 230 434	737 949 031
Antal preferensaktier	333 205	-	333 205

1) Exkl. ägarlån och konvertibler

2) Före förändringar av rörelsekapital

Se definitioner av nyckeltal på s. 31-32

INFORMATION OM VERKSAMHETEN SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

Samhällsbyggnadsbolaget grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden samt bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder.

FASTIGHETSBESTÅND

För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80-90 procent av beståndet bestå av samhällsfastigheter i Norden med långa kontrakt samt hyresrätter i Sverige. Bolagets målsättning är att fastighetsbeståndet ska uppgå till ett värde om 25 mdkr före år 2020. Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra flöden från framförallt stat/kommun och från hyresrätter. Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter

samt utveckling av byggrätter. Fastighetsbeståndet omfattade per 2018-03-31 753 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 23,8 mdkr, varav bostäder utgjorde 6,1 mdkr, samhällsfastigheter 15,1 mdkr, och övriga fastigheter 2,6 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 1 380 000 kvm med en hyresintäkt 12-månaders rullande om 1 608 mkr.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	504	31
LSS	141	9
Stat/kommun	687	43
Indirekt statlig hyresgäst	96	6
Övrigt	179	11
Totalt	1 608	100

ORGANISATION

Samhällsbyggnadsbolaget har en ledning med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Organisationen utgörs av en grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet, vilket uppnås genom effektiv förvaltning av en lokalt etablerad förvaltningsorganisation och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling. Sedan slutet av mars har SBB en egen intern förvaltningsorganisation. SBB bedriver en transaktionsintensiv verksamhet med syfte att skapa den bästa långsiktiga avkastningen.





VD HAR ORDET

Vårt enträgna och systematiska arbete med att skapa det ledande nordiska bolaget för samhällsfastigheter och bostäder fortsätter med oförminskad kraft. I slutet av kvartalet fyllde Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) två år, men tillsammans med många av mina kollegor har jag arbetat för vår vision under mycket längre tid än så. En mängd affärer med kommuner runt om i landet kombinerat med min forskning om äldre och demografi samt mina år som kommunstyrelsens ordförande i Nynäshamn har övertygat mig om att välfärdens viktiga verksamheter måste ha de bästa lokalerna och en professionell fastighetsägare. Jag är dock en liten kugge i ett fantastiskt team av medarbetare. Utöver fantastiska medarbetare har SBB även en namnkunnig styrelse och ägare av kött och blod som tillsammans varit med och byggt upp några av Nordens största och mest framgångsrika fastighetsbolag.

Under kvartalet har vi attraherat flera duktiga medarbetare till SBB. Lars Thagesson som är en av grundarna och tidigare vice VD för Hemfosa samt även tidigare VD för Kungsleden Förvaltning blir ny operativ chef och vice VD för SBB. Jonny Göthberg som även han har ett förflutet från Hemfosa samt Hemsö och Kungsleden ansluter som ny förvaltningschef och Marika Dimming som tidigare arbetat på Swedbank blir IR- och hållbarhetsansvarig.

I februari bytte SBB lista till Nasdaq First North Premier. Listbytet till Nasdaq First North Premier är en kvalitetsstämpel på SBB och ett viktigt steg i arbetet med att notera bolaget på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Under det första kvartalet erhöll SBB pris som Årets Fastighetsbolag under Fastighetsgalan som arrangerades av World in Property. Årets Fastighetsbolag är ett rikstäckande pris som delas ut till det bolag som enligt juryn har stått för en osedvanligt stark utveckling inom sitt område under det gångna året.

LÅNGSIKTIG PARTNER TILL KOMMUNER

De största ägarna av samhällsfastigheter är kommuner och ser vi till Norden som region så är Sverige långt fram i utvecklingen i att professionalisera fastighetsförvaltningen av samhällsfastigheter. Denna utveckling tror vi kommer växa sig starkare även i övriga delar av Norden. Kombinerat med demografiska trender som leder till stora behov av äldreboenden och skolor skapar detta potential för nya samarbeten med kommuner och nya affärer för SBB. Samtidigt är vi medvetna om att vi lever i en politisk miljö som består av valcykler som vi får anpassa oss till. SBB annonserade nyligen två förvärv i Sverige av äldreboenden men vi ser att de kommunala affärerna för denna mandatperiod börjar mattas av. SBB:s diversifiering i Norden ger oss dock möjlighet att anpassa oss i dessa cykler och flytta fokus geografiskt. Denna diversifiering bidrar även till en minskad risk sett till valutaförändringar.



NORDEN – EN BRA AFFÄR

Ser vi till valutaförändringar kan vi konstatera att den låga svenska kronkursen även leder till att det blir billigare för internationella aktörer att köpa svenska fastigheter och vi noterar ett stort intresse. Nyligen avyttrade vi en skola i Kristiansand i Norge för motsvarande 446 mkr till en yield på strax över 4 procent och efter kvartalets slut lade det amerikanska Private Equity bolaget Starwood Capital Group ett offentligt bud på Victoria Park. Vi kan bara konstatera att våra hyresrätter har ett genomsnittligt värde på 11 500 kronor per kvadratmeter i vår balansräkning och att budet på Victoria Park motsvarade cirka 17 000 kronor per kvadratmeter för deras bestånd. Samtidigt har SBB en högre yield och startar renoveringar från väldigt låga hyresnivåer. Jag har sagt det flera gånger förut och jag upprepar det gärna igen: svenska hyresrätter med sina låga hyror är bland världens tryggaste tillgångar. Dessa hyresrätter kombinerade med en exponering mot nordiska välfärdsstater genom ägande av samhällsfastigheter med långa kontrakt ger en trygg och långsiktig investering. SBB:s nordiska fokus förstärktes även ytterligare under kvartalet då vi genomförde vår första affär i Finland och förvärvade tre äldreboenden.

ATTRAKTIV OCH STABIL FASTIGHETSPORTFÖLJ MED SÄKRA KASSAFLÖDEN

Renoveringar är en viktig del i det svenska bruksvärdesystemet för hyresrätter, därför strävar vi alltid efter att förhandla hyror för renoverade lägenheter med Hyresgästföreningen. Totalt antal förhandlade hyresrätter motsvarar 1 279 lägenheter. Under första kvartalet påbörjades renovering av 91 lägenheter (50 av dessa var färdiga under kvartalet). Totalt är nu förberett renovering av ytterligare 360 lägenheter i år. Vi påbörjade dessutom investeringar i ombyggnad och tillbyggnad av ett antal samhällsfastigheter.

Under det första kvartalet har vi fortsatt att fokusera på att konsolidera vår balansräkning samt minska den finansiella risken. Som ett led i detta arbete har vi genomfört ytterligare återköp av vår "juni 2018 obligation" med 249 mkr samt återköp av vår "april 2020 obligation" med 90 mkr. Vi har även återbetalt ett ägarlån uppgående till 33,6 mkr under kvartalet och ett ägarlån på 40 mkr efter kvartalets utgång samt återbetalat samtliga mezzaninelån. Samtliga dessa åtgärder påverkar resultatet negativt men bidrar till att reducera den finansiella risken och därmed stärka den framtida intjäningen.

SBB har arbetat aktivt med bolagets obligationsinvestorare. Vi har kommit överens om att när vår "juni 2018 obligation" är fullt återbetald att flytta upp vår "april 2020 obligation" till moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Detta kommer att bidra till en renare kapitalstruktur. Vi har även kommit överens med våra hybridinvestorare om att ändra villkoren i syfte att ur ett ratingperspektiv uppnå en allokering av hybridobligationerna motsvarande 50% till eget kapital och 50% till skuld, vilket Standard & Poor's ställt sig positiva till.

Sammanfattningsvis så har vi under kvartalet levererat ett stigande driftnetto motsvarande 233 mkr, som justerat för engångseffekter är 244 mkr, att jämföra med 131 mkr under första kvartalet föregående år. Justerad soliditet ökade till 37 %. Vi har även förstärkt vår finansiella ställning vilket lett till att vi uppnått BB rating från Standard & Poor's.

ANSVARSTAGANDE SAMHÄLLSAKTÖR

Som en långsiktig partner till kommuner är samhällsengagemang viktigt för oss. Vi är stolta över att skapa sommarjobb till ungdomar som bor i våra bostadsområden och att stödja organisationen Mentor. Under kvartalet har vi intensifierat vårt hållbarhetsarbete genom att inleda arbetet med vår första gröna obligation.

Tillgången till bostäder är en grundläggande förutsättning för samhällets utveckling och central för jobb och tillväxt. Våra byggrätter, i centrala lägen med god tillgång till kollektiv trafik, har relativt sett låga priser om 3 000 - 5 000 kr per kvadratmeter vilket möjliggör byggande av hyresrätter och samhällsfastigheter. De senaste årens regleringar riskerar att utestänga många människor från rätten till egen bostad och att skada bostadsmarknaden för lång tid framöver. Som samhällsaktör måste vi säga ifrån men även dra vårt strå till stacken och intensifiera vårt fastighetsutvecklingsarbete och fortsätta leta konstruktiva samarbeten så att det kontinuerligt byggs bostäder. Ett fint exempel är de 20 000 kvadratmeter BTA i Höganäs, Karlskrona och Falun som vi sålde till ett utvecklingsbolag samägt med KlaraBo som ska utveckla hyresrätter med låga hyror.

UTSIKTER

Vårt starka driftnetto i kombination med långsiktigt reducerade finansieringskostnader möjliggör fortsatt starka kassaflöden. Vår intjäningsförmåga på 12-månaders rullande basis var i slutet av kvartalet ca 590 mkr. Vid slutet av det första kvartalet uppgick belåningsgraden till 62% och vi har fortsatt skapa förutsättningar för att minska belåningsgraden ytterligare under de närmaste 12 månaderna. SBB har en av de längsta räntebindingarna på marknaden och i kombination med bolagets långa kapitalbindning på 5,8 år bidrar detta till att förstärka vår finansiella ställning samt sänka den finansiella risken med målsättningen att uppnå kriterierna för en Investment Grade rating under 2018. Detta sammantaget ger oss fina förutsättningar för att fortsätta skapa Nordens ledande aktör med fokus på samhällsfastigheter.

Ilija Batljan

Verkställande direktör och grundare



RESULTATRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	390 368	236 198	1 338 677
Driftskostnader	-114 254	-68 594	-302 518
Underhåll	-16 500	-15 780	-62 471
Förvaltningsadministration	-18 778	-17 017	-73 981
Fastighetsskatt	-8 113	-4 098	-22 502
Driftnetto	232 723	130 709	877 205
Centraladministration	-21 165	-22 214	-75 838
Resultat före finansiella poster	211 558	108 495	801 367
Resultat från finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	2 471	4 069	12 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	-140 911	-77 486	-476 067
Förvaltningsresultat	73 118	35 078	337 582
Värdeförändringar fastigheter	73 051	810 854	2 796 844
Värdeförändringar derivat	5 120	-	-3 748
Resultat före skatt	151 289	845 932	3 130 678
Skatt	-38 092	-197 595	-701 696
PERIODENS RESULTAT	113 197	648 337	2 428 982
RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Belopp i TKR	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Periodens resultat	113 197	648 337	2 428 982
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser	129 186	-7 295	-94 088
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	242 383	641 042	2 334 894
Resultat per aktie	0,19	1,59	3,60

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 390,4 mkr (236,2). Av hyresintäkterna avsåg 124,3 mkr bostäder, 233,4 mkr samhällsfastigheter och 32,7 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 96,5 procent (96,8). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -157,6 mkr (-105,5). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Utfallet för driftskostnadsposterna värme, el och snöröjning överstiger normalt utfall för första kvartalet med ca 11 mkr. Dels beror det högre utfallet på extra kall och lång vinter och dels på en ytterligare belastning pga den stora snömängden som kom under kvartalet.

SEGMENTSREDOVISNING

Samhällsbyggnadsbolaget har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmenten utgörs av Bostäder, Samhällsfastigheter och Övrigt/Fastighetsutveckling. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN

MKR	2018-01-01--2018-03-31			Totalt
	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	
Hysesintäkter	124	233	33	390
Fastighetskostnader	-78	-59	-21	-158
Driftnetto	47	174	12	233
Värdeförändringar	55	-6	24	73
Förvaltningsfastigheter	6 060	15 084	2 672	23 816
Värde per kvm (kr)	11 658	23 551	12 136	17 252

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -21,2 mkr (-22,2). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår också poster som är av engångskaraktär om ca 3 mkr.

Finansnettot för perioden uppgick till -138,4 mkr (-73,4). I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering men också ränta för ägarlån samt övriga finansiella kostnader såsom uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar extraordinära utgifter i form av uppläggningsavgifter för upptagande av lån och kostnad för förtidslösen av dyra lån om ca 16 mkr under perioden. De finansiella intäkterna utgörs främst av valutakursdifferenser.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 73,1 mkr (810,9) varav -0,4 mkr (-3,8) var realiserade värdeförändringar och 73,5 mkr (814,7) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 1 mkr (171). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Periodens resultat efter skatt var 113,2 mkr (648,3) och belastades med -38,1 mkr (-197,6) i skatt varav -9,2 mkr (-8,4) avsåg aktuell skatt och -28,9 mkr (-189,2) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter.

BALANSRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	24 559	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	24 559	-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	23 816 278	16 892 269	23 000 726
Inventarier, verktyg och installationer	10 690	9 593	10 376
Summa materiella anläggningstillgångar	23 826 968	16 901 862	23 011 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	102 019	96 128	110 691
Andra långfristiga fordringar	16 029	252	10 554
Summa finansiella anläggningstillgångar	118 048	96 380	121 245
Summa anläggningstillgångar	23 969 575	16 998 242	23 132 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	24 444	3 993	26 271
Övriga fordringar	227 328	123 520	277 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 841	54 288	39 472
Summa kortfristiga fordringar	293 613	181 801	343 641
Kassa och bank	291 906	252 630	92 749
Summa omsättningstillgångar	585 519	434 431	436 390
SUMMA TILLGÅNGAR	24 555 094	17 432 673	23 568 737

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR

	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 181 940	5 227 528	7 636 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 465 246	5 525 455	6 595 568
Obligationslån	7 373 976	4 529 720	5 941 057
Derivat	31 610	-	35 247
Långfristiga skulder till ägare	-	33 600	33 600
Uppskjutna skatteskulder	903 033	394 215	863 105
Övriga långfristiga skulder	15 890	58 920	13 750
Summa långfristiga skulder	14 789 755	10 541 910	13 482 327
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	443 045	701 308	637 176
Obligationslån	417 466	-	660 289
Leverantörsskulder	36 497	100 528	134 826
Kortfristiga skulder till ägare	40 000	-	40 000
Aktuella skatteskulder	41 821	33 327	53 839
Övriga skulder	344 408	646 564	653 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 162	181 608	270 413
Summa kortfristiga skulder	1 583 399	1 663 235	2 450 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 555 094	17 432 673	23 568 737

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-12-31	723	767 582	998 233	-	-	1 766 538
Ny/Apport/kvittningsemission	73 105	2 270 798				2 813 865
Emission hybridobligation				668 387		668 387
Emission teckningsoptioner		2 099				2 099
Utdelning				-12 658	-64 290	-76 948
Förvärvade minoritetsandelar					315 000	315 000
Inlösta minoritetsandelar					-187 778	-187 778
Årets resultat			2 352 034	12 658	64 290	2 428 982
Årets övriga totalresultat			-75 786		-18 302	-94 088
Utgående eget kapital 2017-12-31	73 828	3 040 479	3 274 481	668 387	578 882	7 636 057
Ingående eget kapital 2018-01-01	73 828	3 040 479	3 274 481	668 387	578 882	7 636 057
Emission hybridobligation				315 300		315 300
Emission teckningsoptioner		450				450
Utdelning				-12 250		-12 250
Årets resultat			100 947	12 250		113 197
Övrigt totalresultat			101 398		27 788	129 186
Utgående eget kapital 2018-03-31	73 828	3 040 929	3 476 826	983 687	606 670	8 181 940

Aktieägartillskotten är ovillkorade. Innehav utan bestämmande inflytande avser preferensaktier i AB Högkullen (publ) samt i Nye Barcode 121 Bidco AS.

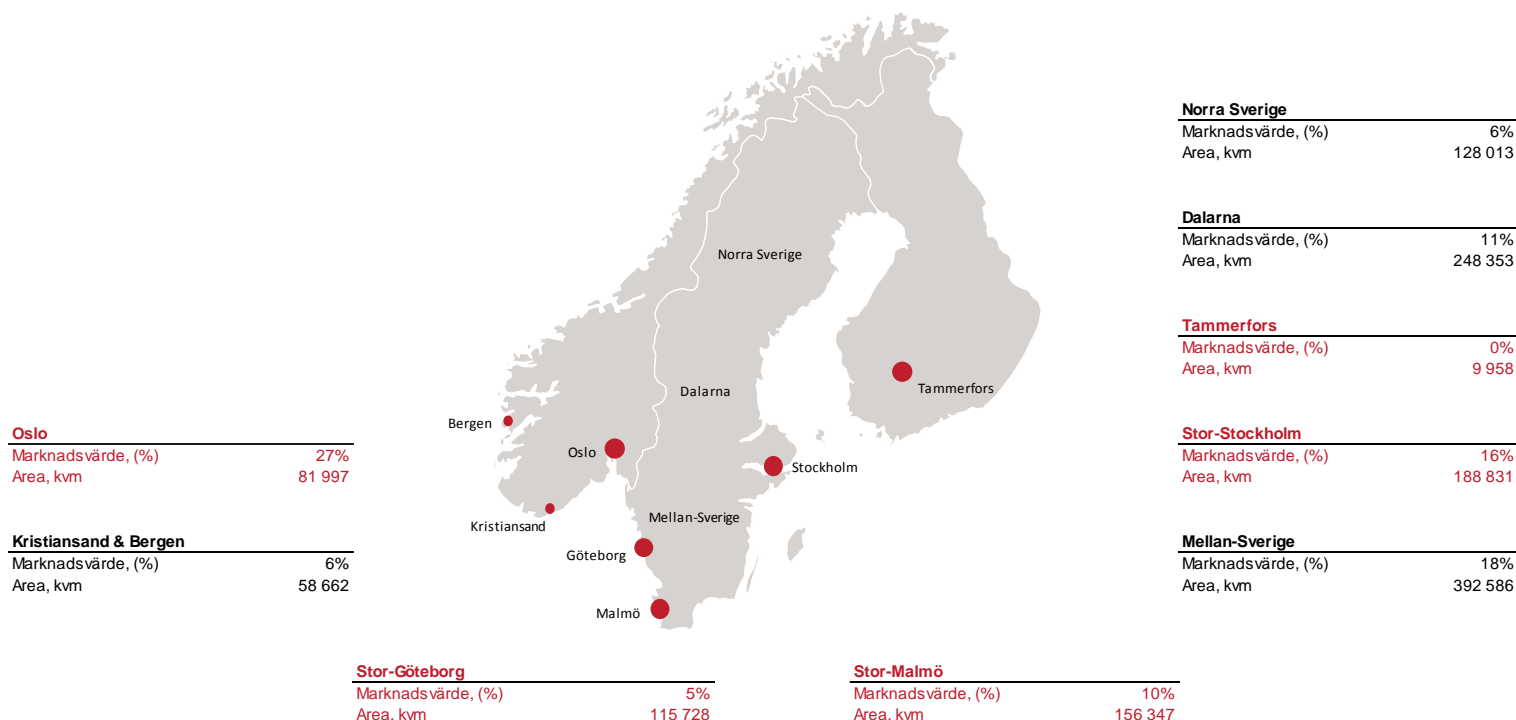
FASTIGHETER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 23,8 mdkr per 2018-03-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Forum och Savills. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och

administrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,18 procent till 9,0 procent, dvs. på samma nivå som per 2017-12-31. I värdet för fastigheterna ingår ca 1 178 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

FASTIGHETSVERDE PER REGION: 59 procent av fastighetsbeståndet i storstadsregionerna



Samhällsbyggnadsbolagets affärsidé är att göra nytta för sina aktieägare och samhället i stort genom:

- Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, genom att långsiktigt äga, förvalta, renovera och bygga samhällsfastigheter.
- Att i hela Sverige förvärva, utveckla, bygga nytt och förvalta bostäder.
- Att som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder.

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Vid periodens slut svarade samhällsfastigheter i Norge för 32 procent av bolagets fastighetsvärde. 57 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 11 procent är fastigheter i Sverige där bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete och kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för

bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör SBB till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

Samhällsbyggnadsbolaget förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner, våra fastigheter är generellt belägna i nära anslutning till ortens centrum och med tillgång till mycket goda kommunikationer, oavsett om det handlar om lägenheter i Kallhäll centrum i Järfälla kommun och Nykvarn centrum eller i Oskarshamns och Nyköpings centrum. SBB äger bostadsfastigheter i ett 30-tal svenska städer, från Malmö i söder till Sundsvall i norr. Majoriteten av bostadsbeståndet ligger dock i Stockholmsregionen, Sundsvall, Oskarshamn, Karlstad, Borlänge och Motala.

Våra samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är direkt eller indirekt skattefinansierade.

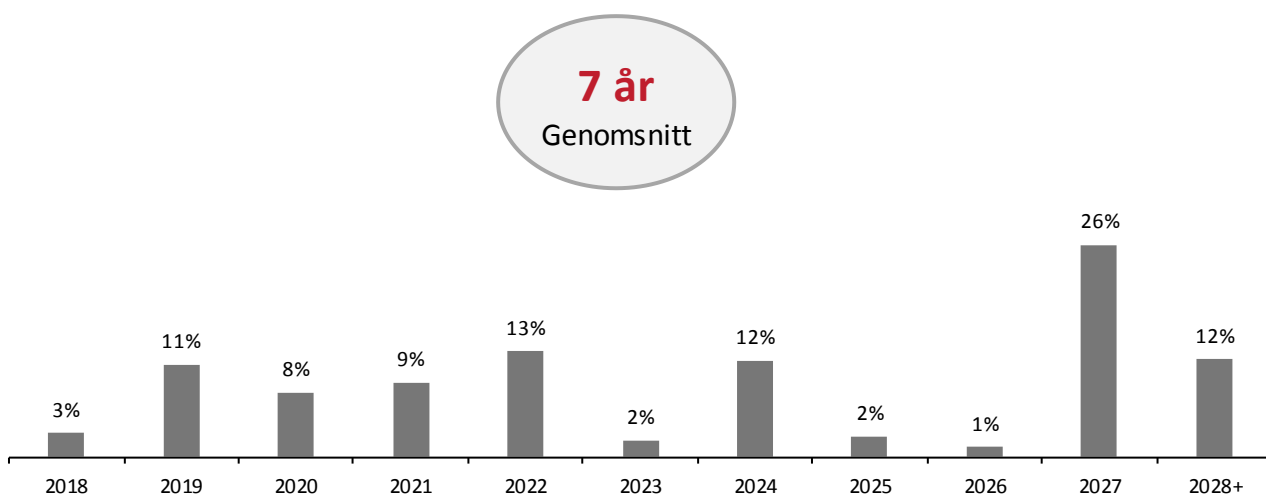
Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan verksamhet för

vård, kommunal och statlig förvaltning. Exempelvis äger Samhällsbyggnadsbolaget Fågelviks skola och en förskola i Värmdö kommun, Borlänge kommunhus, Norska Justitie- och beredskapsdepartementet, flertalet äldreboende samt ca 200 LSS-fastigheter. SBB är en av Nordens största aktörer avseende omsorgsfastigheter för äldre och personer med funktionshinder. Vår idé är att erbjuda moderna omsorgsfastigheter i nära samarbete med omsorgsverksamheternas huvudmän – ofta kommuner och landsting men också enskilda vårdföretag. Vi erbjuder fastigheter och boenden som lever upp till våra kunders önskemål och krav. Vare sig det gäller kvalitet, husens funktion eller om det behövs flexibla lösningar för

att husen ska fungera som just - hem.

Samhällsfastigheter är tillsammans med bostäder SBB:s kärnverksamhet och ska utgöra 80 till 90 procent av bolagets totala värde. Kombinationen bostäder och samhällsfastigheter är unik i Norden. Det är tillgångar med låg risk, eftersom efterfrågan på bostäder är stor, samtidigt som våra hyresgäster i samhällsfastigheterna är trygga och säkra med långa hyreskontrakt. Hyresavtalen för samhällsfastigheter karaktäriseras av långa löptider och låg omflyttning. SBB har bland de längsta genomsnittliga kontraktstiderna på marknaden, ca 7 år.

KONTRAKTSLÄNGD SAMHÄLLSFÄSTIGHETER



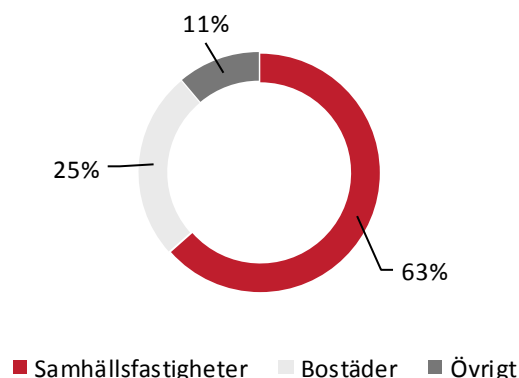
Samhällsfastigheter har lång återstående genomsnittlig kontraktslängd.

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	991/-992 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-283/290 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-670/755 mkr

MARKNADSVÄRDE PER KATEGORI





Landsdomaren 7, Lund

INVESTERINGAR/SUCCESSIONSRENOVERINGAR

Under första kvartalet har vi påbörjat renovering av 91 lägenheter (varav 50 slutfördes under kvartalet). Totalt är nu förberett för renovering av ytterligare 360 lägenheter i år. Dessutom påbörjades investeringar i ombyggnad och

tillbyggnad av ett antal samhällsfastigheter. Totalt antal förhandlade hyresrätter motsvarar 1 279 lägenheter med en snitthyreshöjning i paritet med övriga marknaden.

FÖRVÄRV

- I februari genomfördes ett förvärv av tre äldreboende- och vårdfastigheter i Tammerforsområdet i Finland. Detta är bolagets första förvärv i Finland och gjordes till ett värde om ca 7,4 miljoner euro. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 11 000 kvm och bedöms generera ett driftnetto om 0,5 miljoner euro under 2018.

- I mars förvärvades förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB som ett led i att skapa en egen förvaltningsorganisation. Förvärvet skedde genom att SBB förvärvade 49 % av aktierna från Ilija Batljan Invest AB för 1 krona och 51 % av aktierna från Investmentaktiebolaget Kybele. I samband med förvärvet uppstod en goodwill-post på ca 25 mkr.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	MKR
Ingående verkligt värde 2018-01-01	23 001
Förvärv	198
Investeringar	92
Försäljningar	-1
Omräkningsdifferens	453
Orealiserade värdeförändringar	73
Verkligt värde vid periodens slut	23 816

UTVECKLINGSFÄSTIGHETER

SBB arbetar aktivt med fastighetsutveckling. Bolagets strategi är att 10-20 procent av fastighetsbeståndet ska utgöras av fastighetssegmentet "övrigt", vilket innebär kassaflödesfastigheter med identifierad utvecklingspotential. Segmentet skall generera ett resultat om 250-400 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. De fastigheter som SBB förvärvar inom segmentet Övrigt är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential som fram till detaljplan och vidareutveckling genererar ett positivt kassaflöde. Förvärven görs oftast off- market och efter att SBB haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling.

SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation

Samhällsbyggnadsbolaget har en affärsmässig projektorganisation med gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och transaktioner. Organisationen leds av vice VD Krister Karlsson och hanterar ca 1 000 000 kvm ljus BTA i olika detaljplaneskeden. SBB arbetar aktivt för att skapa flexibla och rationella byggrätter (bostadsrätter, hyresrätter och samhällsfastigheter) och har tagit fram byggrätter som passar en bred skara investerare såsom HSB, Riksbyggen, PEAB, Botrygg, K2A och Innovation Properties. SBB har även stor erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen.

SBB anser att hållbar samhälls- och stadsutveckling har sin utgångspunkt i läge och framförallt det kommunikationsnära läget. SBB tror på att man i det moderna stadsnära boendet ska kunna leva utan bil och att kommunikation, närservice, vård, skola och omsorg ska finnas i närområdet. Med den här utgångspunkten har SBB gjort flertalet av sina fastighetsutvecklingsförvärv i anslutning till stationer för spårbunden trafik. Flertalet av SBB:s utvecklingsområden ligger inom utpekade prioriterade kommunikativa lägen så som Ostlänken, pendeltåg och Flytoget (Oslo).

Byggrätter

SBB hade per 2018-03-31 cirka 40 pågående utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 1 000 000 kvm BTA. Detaljplaneprocessen består av 4 faser; Projektidéer (fas 1), Inför beslut planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunna detaljplaner (fas 4). Nedan redovisas i tabellform SBBs olika projekt.

Kommun	Fastighet	BTA byggrätt
Utvecklingsprojekt med erhållet planbesked		
Nyköping	Raspen 1,2,3	156 000
Nykvarn	Kaffebryggaren 1	33 500
Falun	Falun 9:22	100 000
Ulricehamn	Krämarens 4	7 000
Norrköping	Järven 4	21 800
Haninge	Kalvsvik 11:9, 1:4	85 000
Haninge	Åby 1:67 m.fl.	110 000
Nykvarn	Grytan 6 m.fl.	1 000
Oskarshamn	Hälsan 22	10 000
Karlshamn	Lasarettet 8	6 500
Karlstad	Letten 1	20 000
Totalt med planbesked (BTA) (fas 3)		550 800
Projektidéer (BTA) (fas 1)		169 080
Inför beslut planbesked (BTA) (fas 2)		139 470
Lagakraftvunna detaljplaner (BTA) (fas 4)		70 340
Total byggrättsportfölj (BTA) (samtliga faser)		929 690
Varav markanvisning (BTA)		261 900
Varav sålt (BTA)		240 000
Totalt värde, redan sålda byggrätter (kr)		826 000 000

Ovanstående försäljningar har per 2018-03-31 ännu inte redovisats då de är villkorade av lagakraftvunnen detaljplan. De har dock beaktats i samband med värderingen av fastigheterna och därmed påverkat de realiserade värdeförändringarna.

Efter kvartalsstiftet har SBB sålt ytterligare cirka 23 000 kvm BTA byggrätter i Burlöv, Höganäs, Karlskrona och Falun. SBB bedömer att värdet av byggrättsportföljen vid lagakraftvunna detaljplaner kan komma att överstiga det bokförda värdet av byggrättsportföljen med 500-900 mkr.

Fastighetsutveckling i JV

I delar av SBBs försäljningar har SBB ingått ett JV med köparen om utvecklingen av byggrätterna. Total byggrättsvolym för JV-samarbetena uppgick 2018-03-31 till cirka 178 000 kvm BTA med en vinstpotential för SBB om cirka 500-700 mkr efter avdrag för SBBs egna investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övervärden. I dessa JV:n tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten (exempelvis HSB eller Botrygg) tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinstpotentialen om cirka 500-700 mkr avser en femårsperiod och har inte beaktats till någon del i bokslutet.



Nöthagen (Raspen 1-3), Nyköping kommun

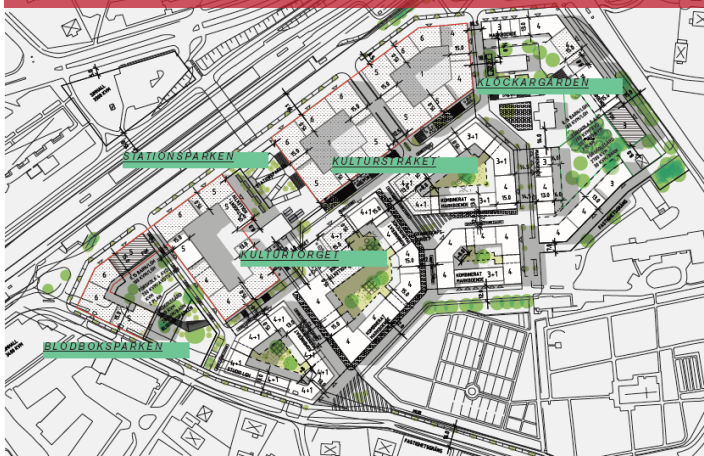
Restid till Stockholm C 40 min (med Ostlänken), till Skavsta 12 min (med buss)

- 156 000 kvm BTA
- 65 000 kvm BTA sålt

• Befolkning Nyköping Kommun, 55 329 personer

Västerhaninge Centrum (Åby 1:67 m.fl.), Haninge kommun

- 110 000 kvm BTA
- 67 000 kvm BTA sålt
- Befolkning Haninge Kommun 85 693 personer



Born (Falun 9:22), Falu kommun

- 100 000 kvm BTA
- 28 000 kvm BTA sålt
- Befolkning Falun Kommun 57 433 personer



Jordbro Centrum (Kalvsvik 11:9, 1:4), Haninge kommun

- 85 000 kvm BTA
- 70 000 kvm BTA sålt
- Restid till Stockholm C 29 min (med pendeltåg)

FINANSIERING

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 14 739 mkr, varav 6 908 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 7 791 mkr obligationslån och 40 mkr avsåg efterställda ägarlån. Av obligationslånen var 38 % icke-säkerställda. Exkluderat ägarlånen var belåningsgraden 62 procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2018-03-31 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,30 procent och för ägarlånen till 7 procent. Genomsnittlig räntebindning var 3,4 år. Förfallostrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellen till höger.

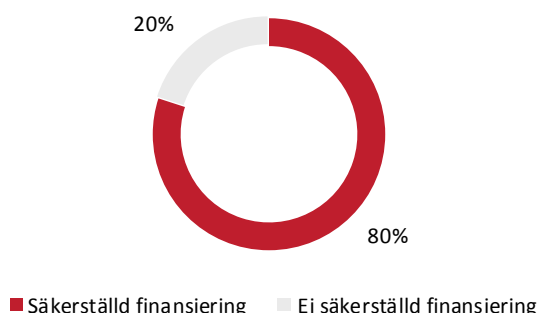
I början på januari meddelade SBB uppdatering av två av sina finansiella mål med målet att ytterligare stärka sina finansiella muskler: Att upprätthålla en belåningsgrad under 60 procent (från 65 procent) och att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,8 gånger (från 1,5 gånger).

Standard & Poor's Global Ratings meddelade att Samhällsbyggnadsbolaget har erhållit en BB rating med stabila utsikter. Detta var SBBs andra publika rating från ett ledande kreditvärderingsinstitut och två steg högre än den första rating bolaget erhöi i november 2017. Ratingen lyfter fram SBBs högkvalitativa lågriskportfölj med svenska hyresrätter och nordiska samhällsfastigheter med starka kassaflöden där kommun och stat står som garant för hyresgästerna. Den erhållna ratingen är ett led i SBBs mål att sänka de finansiella kostnaderna.

Under perioden emitterade SBB ett antal icke-säkerställda obligationslån som ett led i sänka de finansiella kostnaderna genom att refinansiera lån med hög ränta:

- I januari emitterades ett icke-säkerställt obligationslån om 750 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 29 januari 2021.
- I februari emitterades ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr som löper med en fastränta om 290 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 20 december 2019.
- I mars emitterades ett icke-säkerställt obligationslån om 250 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 365 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 17 maj 2021.

FINANSIERINGSSTRUKTUR



KAPITALBINDINGSSTRUKTUR

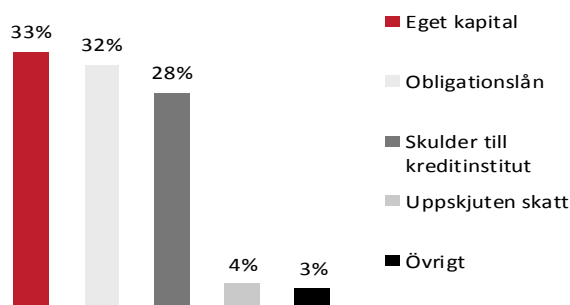
Förfalloår	Nominellt belopp i mkr	Andel
< 1 år	869	6%
< 2 år	1 306	9%
< 3 år	4 114	28%
< 4 år	2 672	18%
< 5 år	851	6%
> 5 år	4 996	34%
Summa	14 808	100%

Under kvartalet återköpte SBB obligationer till ett kvarvarande nominellt belopp om 249 mkr. Återköpet gäller icke säkerställda obligationer utgivna av dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) med ett utestående nominellt belopp om 600 mkr inklusive den av SBB återköpta volymen. Obligationerna löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR 3m plus 6,25 procent och förfaller i juni 2018. Därutöver har SBB återköpt ett nominellt belopp om 90 mkr av icke säkerställda obligationer utgivna av dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) med ett utestående nominellt belopp om 1,5 mkr inklusive den av SBB återköpta volymen som förfaller i april 2020.

I mars uppdaterade SBB villkoren för bolagets hybridobligation efter godkännandet av investerarna, vilket ledde till att S&P i kreditvärderingen räknar 50 procent av hybriden till bolagets eget kapital. Bolaget följde upp detta med att emittera ytterligare hybridobligationer om 300 mkr inom befintlig ram om 1 mkr. De emitterades till en kurs om 106,1 procent av nominellt belopp och med en räntemarginal om 600 räntepunkter. Efter emissionen är hela rambeloppet fullt utnyttjat.

Vid periodens slut hade SBB dessutom 2 223 mkr i outnyttjade kreditlinor, checkkrediter och likviditet.

KAPITALSTRUKTUR





Samhällsbyggnadsbolaget

STÖRST PÅ LSS-BOENDEN I SVERIGE



AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktie av serie B är noterad på Nasdaq First North Premier. Per 2018-03-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 520 352 056 st. Därutöver har bolaget 217 596 975 stamaktier av serie A och 333 205 preferensaktier. Kursen på stamaktien av serie B var 7,14 kr och för preferensaktien 552 kr per 2018-03-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 5 269 mkr och för preferensaktien 184 mkr.

STAMAKTIER AV SERIE B



PREFERENSAKTIE



	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), mkr	64	27	298
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,09	0,07	0,46
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr	7 360	4 784	7 120
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie ²⁾	9,97	6,75	9,65
EPRA NNAV (Aktuellt substansvärde), mkr ¹⁾	6 484	4 187	6 282
EPRA NNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie ²⁾	8,79	5,91	8,51
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,5	1,3	3,2

- 1) Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till 5,5 %.
- 2) EPRA NAV/NNNAV kr/aktie är för jämförelseperioden beräknad utifrån antalet beslutade aktier.



ÄGARNA

Aktiekapitalet uppgick per 2018-03-31 till 73 828 224 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och preferensaktie. Preferensaktierna har en företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning. Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 14,9 procent av kapitalet och 40,5 procent av rösterna.

Aktieägare	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antalet preferensaktier	Andel av kapitalet, %	Andel Röster
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701			8,6	23,5
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	45 558 167	1 137 606		6,3	16,9
AB Arvid Svensson	26 000 000	26 666 667		7,1	10,6
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525		6,4	9,1
Backahill AB	13 919 159	14 605 317		3,9	5,7
Dragfast AB	7 322 229	26 400 000		4,6	3,7
Michael Cocozza	7 619 484	13 884 211		2,9	3,3
Meteva AS		84 929 772		11,5	3,1
Investmentaktiebolaget Cyclops	6 349 570	2 666 666		1,2	2,5
Assindia AB	4 762 186	3 924 318		1,2	1,9
AktFast Förvaltnings AB	4 762 186	3 924 309		1,2	1,9
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810		5,8	1,6
HighHill Intressenter AB		40 701 897		5,5	1,5
Postens Pensionsstiftelse		40 551 810		5,5	1,5
Lennart Schuss (privat och genom bolag)	2 634 957	15 424 060		2,4	1,5
Oscar Lekander	3 174 785	167 700		0,5	1,2
Krister Karlsson	3 174 785			0,4	1,2
Övriga	6 325 789	177 810 388	333 205	25,0	9,1
Totalt	217 596 975	520 352 056	333 205	100,0	100,0



Frostfjärilen 44, Huddinge

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	73 118	35 078	337 582
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	417	517	2 144
Räntenetto	138 440	73 417	463 785
Erlagd ränta	-166 011	-72 996	-415 585
Erhållen ränta	2 471	4 069	12 282
Betald skatt	-9 225	-8 395	-39 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 210	31 690	360 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	47 392	-17 226	-180 535
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-431 808	241 157	330 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-345 207	255 621	510 074
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-290 624	-8 617 816	-13 679 013
Försäljning av fastigheter	986	88 133	737 071
Investeringar i inventarier	-731	-3 742	-6152
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	9 420	-12 912	-27 963
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-24 559	-	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	-4 429	14 751	3 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-309 937	-8 531 586	-12 972 926
Finansieringsverksamheten			
Emission hybridobligation	315 300	-	668 387
Emission teckningsoptioner	450	-	2 099
Apport/kvittningsemission ¹⁾	-	2 062 013	2 832 167
Utbetald utdelning	-27 259	-14 306	-70 845
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	315 000
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-	789 116	-187 778

Upptagna lån	1 629 467	6 016 959	11 101 893
Amortering av lån	-1 035 589	-71 386	-1 846 342
Upptagna skulder till ägare	-	-	73 600
Amortering av skulder till ägare	-33 600	-760 354	-793 954
Förändring övriga långfristiga skulder	2 140	156	-45 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	850 909	8 022 198	12 049 213
Periodens kassaflöde	195 765	-253 767	-413 639
Likvida medel vid periodens början	92 749	506 397	506 397
Valutakursändring i likvida medel	3 392	-	-9
Likvida medel vid periodens slut	291 906	252 630	92 749

1) I beloppet apport/kvittningsemissioner ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar av fastigheter ingår även de förvärv som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.



Fregatten 16, Karlskrona

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Personalkostnader	-4 423	-1 309	-13 486
Övriga rörelsekostnader	-10 424	-833	-29 192
Rörelseresultat	-14 847	-2 142	-42 678
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	3 062
Ränteintäkter och liknande resultatposter	38 106	-	64 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 968	-3 888	-4 908
Resultat efter finansiella poster	13 292	-6 030	19 622
Bokslutsdispositioner	-	-	-2 090
Resultat före skatt	13 292	-6 030	17 532
Skatt	-	-	-3 340
PERIODENS RESULTAT	13 292	-6 030	14 192

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Periodens resultat	13 292	-6 030	14 192
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	13 292	-6 030	14 192

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 442 471	3 087 608	3 441 984
Fordringar hos koncernföretag	3 127 405	980 252	1 600 341
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 569 876	4 067 860	5 042 325
Summa anläggningstillgångar	6 569 876	4 067 860	5 042 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	898	-	183
Övriga fordringar	46 188	3 385	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 427	135	10 357
Summa kortfristiga fordringar	60 513	3 520	15 540
Kassa och bank	23 212	2 679	3 372
Summa omsättningstillgångar	83 375	6 199	18 912
SUMMA TILLGÅNGAR	6 653 601	4 074 059	5 061 237
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 350 096	4 072 271	5 033 754
Obeskattade reserver	2 090	-	2 099
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 281 774	-	-
Summa långfristiga skulder	1 281 774	-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	780	801	9 799
Aktuella skatteskulder	1 381	-	1 381
Övriga skulder	7 401	505	10 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 079	482	3 912
Summa kortfristiga skulder	19 641	1 788	25 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 653 601	4 074 059	5 061 237

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TKR

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	21 877	3 514	26 114
Apport/kvittningsemission	73 105	4 270 799		4 343 904
Emission hybridobligation		668 387		668 387
Emission teckningsoptioner			5 000	5 000
Utdelning		-23 843		-23 843
Årets resultat			14 192	14 192
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	73 828	4 937 220	22 706	5 033 754
Ingående eget kapital 2018-01-01	73 828	4 937 220	22 706	5 033 754
Emission hybridobligation		315 300		315 300
Utdelning		-12 250		-12 250
Årets resultat			13 292	13 292
Övrigt totalresultat			-	-
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2018-03-31	73 828	5 240 270	35 998	5 350 096

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 10 antal anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -4,4 mkr (-1,3).

Under perioden emitterade SBB ytterligare hybridobligation om 300 mkr inom befintlig ram om 1 mdkr. Antalet aktier uppgick till 738 282 236 antal aktier och aktiekapitalet till 73 828 224 kr.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	13 292	-6 033	19 622
Räntenetto	-28 139	3 888	-26 716
Erlagd ränta	-3 029	-3 888	-922
Erhållen ränta	38 106	-	27 638
Betald skatt	-	-	-3 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 230	-6 030	16 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-44 973	-105	1 717
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-12 690	1 450	7 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 433	-4 686	21 976
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag ¹⁾	-487	-3 085 875	-3 440 251
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-1 527 064	-960 904	7 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 527 551	-4 046 779	-17 323
Finansieringsverksamheten			
Apport/kvittningsemission ¹⁾	-	4 053 920	4 346 708
Emission hybridobligation	315 300	-	668 387
Emission teckningsoptioner	-	-	2 099
Utbetald utdelning	-12 250	-1 733	-15 004
Upptagna lån	1 281 774	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 584 824	4 052 187	-5 495
Periodens kassaflöde	19 840	722	-842
Likvida medel vid periodens början	3 372	1 957	4 214
Likvida medel vid periodens slut	23 212	2 679	3 372

1) I beloppet ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar i dotterföretag ingår även de investeringar som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

TILLÄGGSUPPGIFTER

Allmän information

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660, med dess dotterbolag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Bolaget har namnändrats från Effnetplattformen (publ).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, se SBBs årsredovisning 2017, sidorna 55-140, förutom vad som anges nedan.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. SBB förvärvade under perioden bolaget Hestia Sambygg AB med 70 anställda. Goodwillposten som uppstod vid förvärvet är kopplat till de anställda och deras kompetens. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill prövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Säkringsredovisning

Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen säkringsredovisning avseende valutasäkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet. Koncernen tillämpar således säkringsredovisning enligt IFRS 9. Då transaktionen ingås, dokumenterar koncernen förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Koncernen dokumenterar också löpande sin bedömning huruvida säkringen är effektiv när det gäller att motverka förändringar i värden eller kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Den effektiva andelen av valutakursförändringar relaterad till säkringsinstrumentet som uppfyller villkoren för säkringsredovisning redovisas i övrigt totalresultat. Valutakursförändringar som härrör från del av säkringen som inte är effektiv redovisas i periodens resultat. Vid avyttring av utlandsverksamheten omklassificeras den vinst eller förlust som ackumulerats i valutakursomräkningsreserven till årets resultat.

UPPLYSNINGAR OM NYA STANDARDER

IFRS 9, Finansiella instrument

Koncernen tillämpar sedan den 1 januari 2018 IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. SBB har identifierat en effekt vid övergången till IFRS 9 som är kopplad till säkringsredovisning. SBB har identifierat möjligheten till säkringsredovisning för valutalån i NOK mot nettoinvesteringar i Norge. De principer som finns i standarden avseende reservering för kreditförluster får ingen större effekt då kundfordringar endast finns i begränsad omfattning.

IFRS 15, Intäkter

Koncernen tillämpar sedan den 1 januari 2018 IFRS 15 Intäkter som ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter från kundkontrakt. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Eftersom koncernens intäkter i allt väsentligt utgörs av hyresintäkter som faller utanför denna standard har övergången en begränsad effekt på SBB:s redovisning. SBB har valt att tillämpa kumulativ, dvs. framåtriktad, metod vid övergången till IFRS 15. Någon omräkning av tidigare perioder ska således inte göras.

UPPLYSNINGAR OM KOMMANDE STANDARDER

En ny standard är obligatorisk att tillämpa först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Den standard som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan:

IFRS 16, Leases

Denna standard träder i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. För närvarande pågår en diskussion om hur tomträttsavtal ska redovisas. Diskussionen rör främst beräkning av leasingkulden med beaktande av framtida index- och räntjusteringar samt redovisning av nyttjanderättstillgången till verkligt värde efter första redovisningstillfället. Då bolaget har ett begränsat antal avtal av mindre värde kopplade till tomträttsavgälder och leasing är begränsad effekt på SBB:s redovisning är bedömningen ändå att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBB:s redovisning.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Koncern	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	12 374 696	5 903 141	12 170 445
Andelar i koncernföretag	1 528 484	1 157 809	2 056 399
Summa	13 903 180	7 060 950	14 226 844
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-
Moderbolaget			
Ställda säkerheter			
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Summa	-	-	-
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	3 065 546	-	3 065 546
Summa	3 065 546	-	3 065 546

SÄKRINGSREDOVISNING

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 säkringsredovisning avseende ett valutalån i NOK om NOK 86 miljoner som används som säkring mot nettotillgångar i Norge. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 5 mkr vid omräkning av lånet till balansdagkurs har redovisats i övrigt totalresultat.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning från bolagets ägare och på de lånen belöpande ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 7 procent ränta som betalas kvartalsvis.

SBB köpte under kvartalet tjänster från Hestia Sambygg AB som fram t.o.m. 2018-03-26, då SBB förvärvade bolaget, ägdes till 49 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen för tjänsterna är baserat på ett marknadsmässigt kvadratmeterpris.

SBB har ett incitamentsprogram för bolagets nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

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

Stockholm den 27 april 2018

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 april 2018 kl. 08.00 CET.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se
Rosel Ragnarsson, IR-ansvarig, 070-674 44 42, lotta@sbbnorden.se
Certified advisor är Remium Nordic Holding AB (www.remium.com).

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Kalendarium

Årsstämma 2017	2018-04-27
Delårsrapport jan-juni 2018	2018-07-16
Delårsrapport jan-sept 2018	2018-10-31
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-20

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 %.

Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bl.a. sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.

Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och ränta på hybridobligationen i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier för perioden.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

Direktavkastning, %

Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden. I beräkningen tas hänsyn till fastigheternas innehavstid.

Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag

enhetligt sätt.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av Hyresintäkterna för perioden.

Nyckeltalet visar hur stor andel av Hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2018-03-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera

intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	MKR
Hysesintäkter	1 608
Driftkostnader	-296
Underhåll	-101
Förvaltningsadministration	-58
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	1 126
Centraladministration	-53
Resultat från intresseföretag/JV	3
Finansnetto	-486
Förvaltningsresultat	590

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2018-03-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2018-03-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. reallgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på reallgångar framgår att dessa är värdeskyddade, dvs. över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen. Substansvärdet, dvs. nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs. resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning. Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen (eller i avsaknad av denna har den långsiktiga genomsnittliga inflationstakten) användas för att justera täljaren i ekvationen. Givet vår korta historik har vi valt att använda oss av inflationssnitt avseende 10 föregående åren.

KÄNSLIGHETSANALYS

	Resultat byggrätter = 250 mkr			Resultat byggrätter = 400 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
	-1%-enhet	+1%-enhet		-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	590	590	590	590	590	590
Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt)	250	250	250	400	400	400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	283	45	522	283	45	522
D:o %	1,2%	0,2%	2,2%	1,2%	0,2%	2,2%
Aktuell skatt, 10%	-59	-59	-59	-59	-59	-59
Resultat efter skatt	1 064	826	1 303	1 214	976	1 453
Resultat kr/aktie	1,44	1,12	1,77	1,65	1,32	1,97
Avkastning långsiktigt substansvärde	14,5%	11,2%	17,7%	16,5%	13,3%	19,7%
Resultat/aktiekurs	20,2%	15,7%	24,7%	23,0%	18,5%	27,6%
P/E	5	6	4	4	5	4



KONTAKT

Ilija Batljan
VD
ilija@sbbnorden.se

Rosel Ragnarsson
IR-ansvarig
lotta@sbbnorden.se
070-674 44 42

HUVUDKONTOR
Strandvägen 3
114 51 Stockholm

WWW.SBBNORDEN.SE

Läs mer om oss på vår hemsida.

Du kan också följa oss på:



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN (PUBL)
ORG NR 556981-7660
SÄTE STOCKHOLM

