

Effnetplattformen AB (publ): Offentliggörande av tidigare ej offentliggjord information

Effnetplattformen AB (publ), under namnändring till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("Effnetplattformen") offentliggör tidigare ej offentliggjord information rörande fastighetsportföljen (inklusive intjäningsförmåga) samt konsoliderad proforma balans- och resultaträkning för 2016. Anledning därtill är att Nordea har givits i uppdrag av Effnetplattformens dotterbolag SBB i Norden AB (publ) att undersöka möjligheterna att emittera en senior icke-säkerställd obligation med en löptid om tre år.

För en fullständig beskrivning av fastighetsportföljen, vänligen se bolagsinformation daterad mars 2017 ("Bolagsinformationen").

Fastighetsportföljen¹

Fastighetsportföljen, bestående av samhällsfastigheter, bostadsfastigheter och övriga fastigheter (utgörs av andra typer av fastigheter, primärt med avsikten att driva detaljplaneprocess för att utvecklas till bostadsfastigheter), har ett fastighetsvärde motsvarande 11 846 MSEK med en uthyrbar area om 979 263 kvadratmeter och 484 fastigheter. De totala årliga hyresintäkterna uppgår till 959 MSEK, ett driftnetto om 621 MSEK, motsvarande en direktavkastning om 5,4 %. Intjäningsförmågan på rullande 12 månaders basis uppgår till 388 MSEK (resultat före skatt).

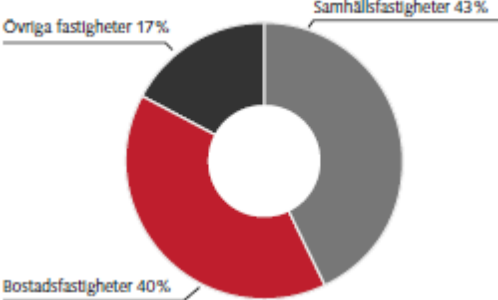
Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, kommunala och statliga verk, myndigheter och har ett totalt fastighetsvärde om 5 042 MSEK med årliga hyresintäkter motsvarande 368 MSEK. Samhällsfastigheter utgör 43% av fastighetsvärdet och 47% av driftnettot. Bostadsfastigheter består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus. Det samlade fastighetsvärdet uppgår till 4 753 MSEK. Bostadsfastigheter utgör 40% av fastighetsvärdet och 36% av driftnettot.

Övriga fastigheter utgörs primärt av kommersiella fastigheter med avsikten att driva detaljplaneprocess för att utvecklas till bostadsfastigheter. Det samlade fastighetsvärdet inom detta segment uppgår till 2 052 MSEK (motsvarande 17% av fastighetsvärdet).

Hyresvärdet för fastighetsportföljen uppgår till 981 MSEK, vilket efter avdrag för vakanser och hyresrabatter om 22 MSEK, resulterar i en ekonomisk uthyrningsgrad om 97,8%.

¹ All information per 15 februari 2017 om ej annat anges, vilket innebär att förvärvet av DNB Banks huvudkontor för ca 4 500 MSEK inte har inkluderats i informationen.

Nyckeltal

Fördelning av segment, baserat på bokfört fastighetsvärde	Nyckeltal, det totala fastighetsbeståndet																																																									
 <p>Övriga fastigheter 17%</p> <p>Samhällsfastigheter 43%</p> <p>Bostadsfastigheter 40%</p>	<table border="1"> <tr><td>Antal fastigheter</td><td>484</td></tr> <tr><td>Fastighetsvärde, MSEK</td><td>11 846</td></tr> <tr><td>Uthyrbar area, kvadratmeter</td><td>979 263</td></tr> <tr><td>Driftnetto, MSEK</td><td>621</td></tr> <tr><td>Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK</td><td>11 667</td></tr> <tr><td>Hysesvärde per kvadratmeter, SEK</td><td>1 002</td></tr> <tr><td>Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK</td><td>980</td></tr> <tr><td>Driftnetto per kvadratmeter, SEK</td><td>634</td></tr> <tr><td>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</td><td>97,8%</td></tr> <tr><td>Överskottsgrad, %</td><td>64,7%</td></tr> <tr><td>Direktavkastning</td><td>5,4%</td></tr> </table> <p>Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 421 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.</p>		Antal fastigheter	484	Fastighetsvärde, MSEK	11 846	Uthyrbar area, kvadratmeter	979 263	Driftnetto, MSEK	621	Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	11 667	Hysesvärde per kvadratmeter, SEK	1 002	Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK	980	Driftnetto per kvadratmeter, SEK	634	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8%	Överskottsgrad, %	64,7%	Direktavkastning	5,4%																																		
Antal fastigheter	484																																																									
Fastighetsvärde, MSEK	11 846																																																									
Uthyrbar area, kvadratmeter	979 263																																																									
Driftnetto, MSEK	621																																																									
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	11 667																																																									
Hysesvärde per kvadratmeter, SEK	1 002																																																									
Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK	980																																																									
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	634																																																									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8%																																																									
Överskottsgrad, %	64,7%																																																									
Direktavkastning	5,4%																																																									
Nyckeltal, Samhällsfastigheter	Nyckeltal, Bostadsfastigheter																																																									
<table border="1"> <tr><td>Nyckeltal</td><td></td></tr> <tr><td>Antal fastigheter</td><td>216</td></tr> <tr><td>Fastighetsvärde, MSEK</td><td>5 042</td></tr> <tr><td>Uthyrbar area, kvadratmeter</td><td>285 316</td></tr> <tr><td>Driftnetto, MSEK</td><td>295</td></tr> <tr><td>Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK</td><td>17 513</td></tr> <tr><td>Hysesvärde per kvadratmeter, SEK</td><td>1 310</td></tr> <tr><td>Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK</td><td>1 288</td></tr> <tr><td>Driftnetto per kvadratmeter, SEK</td><td>1 033</td></tr> <tr><td>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</td><td>98,4%</td></tr> <tr><td>Överskottsgrad, %</td><td>80,2%</td></tr> <tr><td>Direktavkastning, %</td><td>5,9%</td></tr> </table> <p>Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 45 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.</p>	Nyckeltal		Antal fastigheter	216	Fastighetsvärde, MSEK	5 042	Uthyrbar area, kvadratmeter	285 316	Driftnetto, MSEK	295	Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	17 513	Hysesvärde per kvadratmeter, SEK	1 310	Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK	1 288	Driftnetto per kvadratmeter, SEK	1 033	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4%	Överskottsgrad, %	80,2%	Direktavkastning, %	5,9%	<table border="1"> <tr><td>Nyckeltal</td><td></td></tr> <tr><td>Antal fastigheter med bostadsinslag</td><td>220</td></tr> <tr><td>Fastighetsvärde, MSEK</td><td>4 753</td></tr> <tr><td>Driftnetto, MSEK</td><td>226</td></tr> <tr><td>Uthyrbar area, kvadratmeter</td><td>469 045</td></tr> <tr><td>Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK</td><td>9 906</td></tr> <tr><td>Hysesvärde per kvadratmeter, SEK</td><td>947</td></tr> <tr><td>Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK</td><td>929</td></tr> <tr><td>Driftnetto per kvadratmeter, SEK</td><td>483</td></tr> <tr><td>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</td><td>98,0%</td></tr> <tr><td>Överskottsgrad, %</td><td>52,0%</td></tr> <tr><td>Direktavkastning, %</td><td>4,9%</td></tr> </table> <p>Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 106 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.</p>		Nyckeltal		Antal fastigheter med bostadsinslag	220	Fastighetsvärde, MSEK	4 753	Driftnetto, MSEK	226	Uthyrbar area, kvadratmeter	469 045	Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	9 906	Hysesvärde per kvadratmeter, SEK	947	Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK	929	Driftnetto per kvadratmeter, SEK	483	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0%	Överskottsgrad, %	52,0%	Direktavkastning, %	4,9%								
Nyckeltal																																																										
Antal fastigheter	216																																																									
Fastighetsvärde, MSEK	5 042																																																									
Uthyrbar area, kvadratmeter	285 316																																																									
Driftnetto, MSEK	295																																																									
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	17 513																																																									
Hysesvärde per kvadratmeter, SEK	1 310																																																									
Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK	1 288																																																									
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	1 033																																																									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4%																																																									
Överskottsgrad, %	80,2%																																																									
Direktavkastning, %	5,9%																																																									
Nyckeltal																																																										
Antal fastigheter med bostadsinslag	220																																																									
Fastighetsvärde, MSEK	4 753																																																									
Driftnetto, MSEK	226																																																									
Uthyrbar area, kvadratmeter	469 045																																																									
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	9 906																																																									
Hysesvärde per kvadratmeter, SEK	947																																																									
Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK	929																																																									
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	483																																																									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0%																																																									
Överskottsgrad, %	52,0%																																																									
Direktavkastning, %	4,9%																																																									
Nyckeltal, Övrigt	Utvecklingsprojekt upptagna i balansräkningen																																																									
<table border="1"> <tr><td>Nyckeltal</td><td></td></tr> <tr><td>Antal fastigheter</td><td>48</td></tr> <tr><td>Fastighetsvärde, MSEK</td><td>2 052</td></tr> <tr><td>Driftnetto, MSEK</td><td>100</td></tr> <tr><td>Uthyrbar area, kvadratmeter</td><td>224 902</td></tr> <tr><td>Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK</td><td>7 925</td></tr> <tr><td>Hysesvärde per kvadratmeter, SEK</td><td>726</td></tr> <tr><td>Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK</td><td>695</td></tr> <tr><td>Driftnetto per kvadratmeter, SEK</td><td>445</td></tr> <tr><td>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</td><td>95,8%</td></tr> <tr><td>Överskottsgrad, %</td><td>64,0%</td></tr> <tr><td>Direktavkastning, %</td><td>5,6%</td></tr> </table> <p>Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 270 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.</p>	Nyckeltal		Antal fastigheter	48	Fastighetsvärde, MSEK	2 052	Driftnetto, MSEK	100	Uthyrbar area, kvadratmeter	224 902	Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	7 925	Hysesvärde per kvadratmeter, SEK	726	Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK	695	Driftnetto per kvadratmeter, SEK	445	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8%	Överskottsgrad, %	64,0%	Direktavkastning, %	5,6%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Utvecklingsprojekt</th> <th>Område</th> <th>Antal kvadratmeter</th> <th>Nuvarande värde (MSEK)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Raspen 2 & 3</td><td>Nyköping</td><td>65 000</td><td>150</td></tr> <tr><td>Kaffebyggnad 1</td><td>Nykvam</td><td>25 000</td><td>100</td></tr> <tr><td>Falun 9:22</td><td>Falun</td><td>70 000</td><td>100</td></tr> <tr><td>Sjöcrona 1</td><td>Höganäs</td><td>9 700</td><td>45</td></tr> <tr><td>Järven 4</td><td>Norrköping</td><td>9 900</td><td>20</td></tr> <tr><td>Elverket</td><td>Ulricehamn</td><td>7 500</td><td>6</td></tr> <tr><td>Totalt</td><td></td><td>187 100</td><td>421</td></tr> </tbody> </table>		Utvecklingsprojekt	Område	Antal kvadratmeter	Nuvarande värde (MSEK)	Raspen 2 & 3	Nyköping	65 000	150	Kaffebyggnad 1	Nykvam	25 000	100	Falun 9:22	Falun	70 000	100	Sjöcrona 1	Höganäs	9 700	45	Järven 4	Norrköping	9 900	20	Elverket	Ulricehamn	7 500	6	Totalt		187 100	421
Nyckeltal																																																										
Antal fastigheter	48																																																									
Fastighetsvärde, MSEK	2 052																																																									
Driftnetto, MSEK	100																																																									
Uthyrbar area, kvadratmeter	224 902																																																									
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	7 925																																																									
Hysesvärde per kvadratmeter, SEK	726																																																									
Hysesintäkter per kvadratmeter, SEK	695																																																									
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	445																																																									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8%																																																									
Överskottsgrad, %	64,0%																																																									
Direktavkastning, %	5,6%																																																									
Utvecklingsprojekt	Område	Antal kvadratmeter	Nuvarande värde (MSEK)																																																							
Raspen 2 & 3	Nyköping	65 000	150																																																							
Kaffebyggnad 1	Nykvam	25 000	100																																																							
Falun 9:22	Falun	70 000	100																																																							
Sjöcrona 1	Höganäs	9 700	45																																																							
Järven 4	Norrköping	9 900	20																																																							
Elverket	Ulricehamn	7 500	6																																																							
Totalt		187 100	421																																																							
De fem största hyresgästerna inom segmentet samhällsfastigheter																																																										

Hyresgäst	Hysesintäkter (SEK)	WAULT (år)*	Antal kontrakt	Andel hyresintäkter, Samhällsfastigheter (%)
Statsbygg/Justis-ogberedskapsdepartementet**	84 968 546	7,6	2	23%
Landstinget Dalarna	29 745 969	4,5	37	8%
Ambea***	29 163 171	9,8	36	8%
Borlänge kommun	21 142 894	12,5	4	6%
Kunskapsskolan i Sverige AB	12 368 816	10,6	3	3%
De fem största hyresgästerna	177 389 396	8,4	82	48%
Övriga	190 136 682	4,4	580	52%
Totalt	367 526 077	6,2	662	100%

* WAULT (weighted average unexpired lease term) är den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden.
** Förutsätter att hyresgästen utnyttjar sin option att förlänga hyresavtalet ytterligare 7 år.
*** Inklusive dotterbolag

Proforma redovisning

För en fullständig beskrivning av proforma redovisningen, vänligen se Bolagsinformationen.

Syfte med proformaredovisningen

Effnetplattformen presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Effnetplattformens verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Effnetplattformens resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt.

Bakgrund för proformaredovisningen

Effnetplattformen, SBB i Norden AB (f.d. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB) och deras dotterbolag har under 2016 och 2017 genomfört 74 förvärv och fem avyttringar ("transaktioner"). Endast en del av dessa transaktioner är av den omfattningen att skyldigheten att upprätta proformaredovisning aktualiseras. Mot bakgrund av att förvärven tillsammans innebär en betydande bruttoförändring har Effnetplattformen emellertid valt att på frivillig basis upprätta proformaredovisning innehållande samtliga transaktioner förutom de transaktioner som beskrivs i fotnot 3 i Bolagsinformationen.

Sammandrag av proformaredovisningen

Proformaresultaträkning i sammandrag 1 januari - 31 december 2016

MSEK	Samhällsbyggnadsbolaget	Tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma resultaträkning
Hysesintäkter	187	623	810 ¹⁾
Driftskostnader	(51)	(161)	(212)
Underhåll	(18)	(65)	(83)
Förvaltningsadministration	(24)	(55)	(79)
Fastighetskostnader	(3)	(10)	(13)
Driftnetto	91	333	424¹⁾
Centraladministration	(19)	(36)	(56)
Av- och nedskrivningar	–	(0)	(0)
Resultat före finansiella poster	72	297	368
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	(98)	(130)	(228)
Förvaltningsresultat	(21)	167	146
Värdetändringar förvaltningsfastigheter	1 219	(4)	1 214
Resultat före skatt	1 197	163	1 360
Skatt	(211)	(37)	(248)
Årets resultat	986	126	1 112

1) Hysesintäkter och driftnetto skiljer sig med 149 MSEK respektive 197 MSEK mellan proformaresultaträkningen och övrig information avseende Hysesintäkter och Driftnetto för nuvarande fastighetsbestånd som anges i bolagsbeskrivningen. Skillnaden beror främst på de 23 förvärv och fyra avyttringar som skett genom att nettotillgångarna som är föremål för respektive förvärv eller avyttring har paketerats i nybildade bolag alternativt genom att endast fastighet (och inte bolag) köpts eller sålts. I dessa fall utgör således de nettotillgångar som förvärvas eller avyttras endast en del av verksamheten i det säljande bolaget eller en del av ett dotterbolag i Koncernen. Detta medför svårigheter att med säkerhet kunna härleda historisk finansiell information för dessa transaktioner varför dessa ej inkluderas i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016 till transaktionsdatum. Dessutom har nya hyreskontrakt tecknats för 2017 för flera fastigheter. Vissa av dessa avser nya uthyrningsbara ytor, vissa var vakanta och vissa ytor har omförhandlats till rådande hyresnivå för 2017. Även nya driftsavtal har tecknats. Fastigheterna har också belastats med engångskostnader i form av högre administrationskostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som uppstått i samband med intag av förvärvet. Slutligen har det för flera av de förvärvade fastigheterna genomförts reparationer och underhåll av engångskaraktär.

Proformabalansräkning i sammandrag 31 december 2016

MSEK	Samhälls- byggnadsbolaget	Tillträdda, ej konsoliderade förvärv och avyttringar	Proforma balansräkning
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 572	4 163	11 736 ¹⁾
Inventarier, verktyg och installationer	6	4	11
Summa materiella anläggningstillgångar	7 579	4 168	11 746
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag/joint venture	83	–	83
Uppskjutna skattefordringar	20	–	20
Andra långsiktiga fordringar	15	(15)	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	118	(15)	103
Summa anläggningstillgångar	7 697	4 153	11 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	5	15
Övriga fordringar	125	27	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	2	36
Summa kortfristiga fordringar	168	34	202
Kassa och bank	483	(381)	102
Summa omsättningstillgångar	650	(347)	304
SUMMA TILLGÅNGAR	8 347	3 806	12 153
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	53	9	62
Övrigt tillskjutet kapital	1 500	783	2 283
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	999	138	1 137
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 551	930	3 482
Innehav utan bestämmande inflytande	–	315	315
Summa eget kapital	2 551	1 245	3 797
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 180	2 246	5 426
Obligationslån	1 242	–	1 242
Långfristiga skulder till ägare	34	–	34
Uppskjutna skatteskulder	226	40	266
Övriga långfristiga skulder	59	–	59
Summa långfristiga skulder	4 740	2 285	7 026
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	487	12	499
Leverantörsskulder	62	19	80
Aktuella skatteskulder	23	6	29
Övriga skulder	368	162	530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116	78	194
Summa kortfristiga skulder	1 056	276	1 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 347	3 806	12 153

1) Värdet på Förvaltningsfastigheter skiljer sig med 110 MSEK mellan proformabalansräkningen och värderingsintyg och övrig information avseende Fastighetsbeståndet som anges i bolagsbeskrivningen. Skillnaden beror huvudsakligen på; i) Förvaltningsfastigheter i Högkullen anges i proformabalansräkningen till samma värde som i Högkullens reviderade årsredovisning för 2016. Detta värde är baserat på värdering gjord per balansdagen. Värderingsintyget från Jones Lang LaSalle Holding AB samt övrig information avseende Fastighetsvärde som inkluderas i denna bolagsbeskrivning är baserat på värdering genomförd per 15 februari 2017. Värderingsintyget inkluderar även Laholm vilken presenteras separat från Högkullen i proformabalansräkningen; ii) Förvaltningsfastigheter redovisas i proformabalansräkningen till verkligt värde efter avdrag för vid förvärvet erhållen rabatt för uppskjuten skatt.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Ilija Batljan, VD och grundare av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 070 518 39 67,
ilija@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Effnetplattformen är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 mars 2017 kl. 08.00 CET.

Om Effnetplattformen AB (publ), under namnändring till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Bolagets B-aktie handlas på Nasdaq First North (symbol EFFN B). Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com). Bolaget äger bostads- och samhällsfastigheter i hela Sverige och har som grundidé att äga och förvalta långsiktigt. Genom bolagets stora samhällsengagemang kommer kommuner och andra intressenter att finna en långsiktig samarbetspartner i bolaget. Mer information om bolaget finns på www.effnetplattformen.se.