

DELÅRSRAPPORT

2017-01-01 – 2017-03-31

2017

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

556981-7660





PERIODEN I KORTHET

Delårsrapporten avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org. nr 556981-7660, nedan benämnt SBB alternativt koncernen eller bolaget. Bolaget förvärvade SBB i Norden AB (publ), org. nr 559053-5174, per 2017-01-16. Då förvärvet har klassificerats som ett sk. omvänt förvärv avser koncernen en fortsättning av SBB i Norden AB-koncernen och jämförelsetalen utgörs av SBB i Norden AB-koncernen. Moderbolagsredovisningen avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för samtliga perioder.

- Periodens resultat efter skatt uppgick till 648 mkr (-).
- Den 16 januari 2017 beslutade SBB på en extra bolagsstämma att förvärva bolagen SBB i Norden AB (publ), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB. Samma dag förvärvade SBB i Norden AB (publ) bolaget AB Högkullen (publ). Totalt hade den nyskapade koncernen fastigheter till ett fastighetsvärde om 11 mdkr efter dessa transaktioner. På bolagsstämman fattades också beslut om utdelning av SBBs tidigare verksamhet till aktieägarna.
- SBBs verksamhetsförändring godkändes av Nasdaq per 2017-03-31 efter granskning av framtagna bolagsbeskrivning. Godkännandet innebär att observationsstatusen på bolaget upphörde.
- SBB förvärvade under perioden fastigheten Dronning Eufemias Gate 30 som utgör DNBs huvudkontor i Oslo med ett fastighetsvärde om 4,5 mdkr. Totalt genomfördes

förvärv av 354 fastigheter med ett fastighetsvärde om 8,6 mdkr, ett hyresvärde om 489 mkr och ytor om 361 000 kvm inkl. förvärven av Kuststaden Holding AB, Sörmlandsporten AB och AB Högkullen (publ). Därutöver har 5 fastigheter sålts för ett värde motsvarande 92 mkr.

- I februari gick SBB ut med erbjudande till innehavarna av preferensaktier, ägarlån och konvertibler i SBB i Norden AB (publ) att förvärva dessa finansiella instrument mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier av serie B alternativt preferensaktier. Erbjudandet avslutades i mars.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- Efter balansdagen har SBB slutfört och redovisat fastighetsförvärv som avtalats om sedan tidigare. Detta avser dels det avtal som har ingåtts med Hemsö om förvärv av 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige dels 13 fastigheter i Västerås och 1 fastighet i Hallstahammar. Fastighetsportföljen som förvärvas från Hemsö omfattar äldreboenden, utbildningsfastigheter och fastigheter för rättsväsende och i fastighetsbeståndet i Västerås ingår såväl samhällsfastigheter som bostäder. Totalt är fastighetsvärdet för dessa bestånd 2,1 mdkr.
- I samband med förvärvet av fastigheterna i Västerås emitterades 26 666 667 aktier av serie B innebärande en ökning av aktiekapitalet med 2 666 666,70 kr. Kursen för varje tecknad aktie var 6 kr med ett totalt emissionsbelopp om 160 mkr.

- Dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) har emitterat en ej säkerställd obligation som hade likviddag efter periodens slut. Emissionsbeloppet var 1,35 mdkr.

- I april gick SBB ut med ett uppköpserbjudande till innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i dotterbolaget AB Högkullen (publ). Preferensaktieägarna erbjuds för 14 preferensaktier i Högkullen att erhålla en preferensaktie i SBB alternativt 32 kr kontant per aktie. För varje teckningsoption erbjuds 28 stamaktier av serie B alternativt för 3 teckningsoptioner erbjuds en preferensaktie i SBB alternativt 150 kr kontant per teckningsoption.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET SBB

SBB äger bostads- och samhällsfastigheter i hela Sverige samt även samhällsfastigheter i Norden. Bolagets affärsidé är att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Bolaget ska också långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder samt som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder.

FASTIGHETSBESTÅND

SBBs fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och bostäder samt fastigheter med tydlig utvecklingspotential. För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80 % av beståndet bestå av samhällsfastigheter med långa kontrakt samt bostäder.

Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-03-31 712 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 16,9 mdkr, varav bostäder utgjorde 4,7 mdkr, samhällsfastigheter 10,0 mdkr, och övriga fastigheter 2,2 mdkr. Den sammanlagda ytan var 1 058 000 kvm med ett hyresvärde om 1 196 mkr.

ORGANISATION

Organisationen utgörs av en liten grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. Tillsammans med huvudägaren Ilija Batljan Invest AB och bolaget Hestia har en organisation byggts upp i form av det gemensamt ägda bolaget Hestia Sambygg som levererar ekonomisk och teknisk förvaltning till Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag. Hestia och Hestia Sambygg har tillsammans en förvaltningsorganisation med 180 anställda som täcker större delen av Sverige och Norge.



NYCKELTAL

	2017-01-01 2017-03-31	2016-03-02 2016-03-31	2016-03-02 2016-12-31
Hysesintäkter, mkr	236	-	187
Driftnetto, mkr	131	-	91
Överskottsgrad, %	55	-	49
Periodens resultat, mkr	648	-	1 007
Direktavkastning, %	4,7	-	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	256	-	536
Marknadsvärde fastigheter, mkr	16 892	-	7 572
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	4 438	24	1 767
Substansvärde (EPRA NAV), mkr 2)	4 803	24	1 596
Avkastning på eget kapital, %	19	-	114
Belåningsgrad, % 1)	64	-	64
Soliditet, procent	30	57	21
Resultat per stamaktie, kr 2)	1,6	-	139,3
Genomsnittligt antal stamaktier 3)	7 230 434	7 230 434	7 230 434
Genomsnittligt antal preferensaktier 3)	-	-	-
Antal stamaktier 3)	7 230 434	7 230 434	7 230 434
Antal preferensaktier 3)	-	-	-
Antal fastigheter	712	-	358
Antal kvm, tusental	1 058	-	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	-	98,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	8	-	10

1) Exkl ägarlån och konvertibler

2) Beräkning utifrån antal beslutade stamaktier (708 052 821 st) och preferensaktier (97 100 st)

3) Registrerade antal aktier



VD HAR ORDET

VISION OCH AFFÄRSIDÉ

Kvartalet avslutades med att Samhällsbyggnadsbolaget blev godkänt av Nasdaq Stockholm för notering på First North. Den 6 april var det äntligen dags för klockringning. Mina kollegor och jag var tyngda av stundens allvar. Att se vårt bolagsnamn på Times Square i New York bidrog till att blanda det allvarsamma med glädjen. Att ringa i klockan kan vara ett mål i sig för en del. För oss är den viktiga ceremonin bara början. Början på en resa att bygga Nordens bästa bolag för bostäder och samhällsfastigheter.

Jag skrev i vår första bokslutskommuniké att vi redan då kunde visa att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) är ett moget bolag i en stark tillväxtfas. Det tål att upprepas: Vi har en förmåga att genomföra transaktioner, sköta förvaltningen, bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete och skapa mervärde för våra aktieägare. Vi skapar också värde för samhället genom att tillskapa byggrätter för bostäder i dessa tider av extrem bostadsbrist.

Samhällsbyggnadsbolagets affärsidé är att göra nytta för sina aktieägare och samhället i stort. För att åstadkomma detta har vi formulerat tre punkter:

- Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.
- Att i hela Sverige förvärva, förvalta och utveckla 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. Därtill bedrivs ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Den långsiktiga mixen är tänkt att vara cirka 50 procent samhällsfastigheter, cirka 40 procent bostäder och cirka 10 procent kassaflödesfastigheter under omvandling till byggrätter för bostäder. Ett riktigt samhällsbyggande i dessa tider av bostadsbrist.

FÖRSTA KVARTALET

Vi har också under vårt första kvartal som noterat bolag visat starka resultat: tillväxt med positiva kassaflöden, stora värden har skapats genom aktiv fastighetsutveckling, en bra förvaltning och ett erfaret transaktionsteam.

För det första, trots en extrem expansion och med detta förknippade stora kostnader visar vi ett bra förvaltningsresultat och ett starkt positivt operativt kassaflöde. För det andra landar vårt resultat på ca 650 mkr och det är riktigt bra. Vår fastighetsutvecklingsverksamhet fortsätter att övertyga. De viktigaste milstolparna beskrivs nedan.

- Den 17 januari beslutade Kommunstyrelsens utvecklingsutskott i Falun att ge positivt planbesked för utveckling inom fastigheten Falun 9:22.
- Planavtal för planläggning inom Jordbro centrum tecknades 16 mars och samtidigt har parallella uppdrag med tre arkitektbyråer slutförts. Kommunen och SBB har gemensamt beslutat att arbeta vidare med Arkitektkontor Kjellgren & Kaminsky.
- Planavtal för planläggning inom Västerhaninge centrum tecknades 16 mars och tillsammans med Haninge kommun pågår parallella uppdrag med tre arkitektbyråer.
- Efter en lång resa tecknades ett bindande avtal för förvärv av Nyköping Raspen 1 i centrala Nyköping som ger SBB full rådighet över hela planområdet. SBB äger sedan tidigare de angränsande fastigheterna Nyköping Raspen 2 & 3.
- Resultat från framtagna bostadsbyggrätter redovisat i form av värdeförändring i resultaträkningen under kvartalet blev 171 mkr.
- Sammantaget fortsätter vi att utveckla ca 650 000 kvm ljus BTA byggrätter för bostäder i Stor-Stockholm och regionstäderna.



Vi fortsätter också att konsolidera och sälja av fastigheter som vi inte kommer att äga långsiktigt. Vi har förberett för standardhöjande åtgärder för ett av våra stora områden med 500 lägenheter. Projektet omfattar ROT-renovering och yteffektivisering med fler rum i respektive lägenhet. Vi tar oss aktivt an våra stora bostadsområden och inventerar elabonnemangen, förhandlar ner elpriser, sänker våra försäkringskostnader, jobbar med installation av säkerhetsdörrar, porttelefon och digital tvättstugebokning, skapar bygglov för ombyggnad av lokal till bostad eller vind till bostad. Allt detta vardagliga låter kanske inte så glamoröst ut men det är vår kärnverksamhet.

VI HAR BARA BÖRJAT

Nyckeltalen visar att SBB har haft ett mycket bra första kvartal som ett noterat bolag. Utöver fantastiskt värdeskapande för våra aktieägare är jag mest stolt över att vi också det här året förbereder att erbjuda sommarjobb till ett antal ungdomar som bor i våra bostadsområden. Vi fortsätter vårt samarbete med Mentor Sverige som erbjuder unga en mentor och ett bidrag till en bra start i livet. Det är ett sätt för Samhällsbyggnadsbolaget att också i det lilla visa på ett viktigt samhällsengagemang.

Oslo är en av Europas snabbast växande städer. Många i Sverige missar att Oslo vissa år har haft starkare tillväxt än Stockholm. Vi lyckade skapa oss en unik position i Oslo under kvartalet genom att förvärva Barcode 1 i centrala Oslo för ca 4 500 MSEK (4 300 MNOK). Fastigheten på 18 våningar är uppförd 2012 och är belägen i ett av Oslos mest centrala och attraktiva affärsområden Björvika med närhet till Centralstationen. Fastigheten är den mittersta av tre fastigheter som tillsammans inrymmer DNB Banks huvudkontor (Norges största bank och en av Nordens största finansiella institutioner med norska staten som största ägare). Den återstående hyreslängden är 10,3 år. Vi ökar närvaron och vår position stärks i Norge med vår hittills största fastighetsaffär.

Det totala marknadsvärdet på våra samtliga fastigheter uppgick till ca 17 mdkr vid kvartalets slut. Därefter har vi slutfört förvärv av fastigheter för 2,1 mdkr.

Vår resa har bara börjat och vi lovar att fortsätta jobba hårt. Vi kommer alltid att fokusera på kassaflöde, lönsamhet och värdeskapande. Värdeskapande för våra aktieägare men också samhället i stort. Vår fasta övertygelse är att det är denna aktie som nordbor kommer att välja att ge i present till sina barnbarn: ett tryggt och säkert kassaflöde med krydda och samhällsengagemang.

Ilija Batljan,
verkställande direktör och grundare

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

	2017-01-01 2017-03-31	2016-03-02 2016-03-31	2016-03-02 2016-12-31
Hysesintäkter	236 198	-	186 877
Driftskostnader	-68 594	-	-50 815
Underhåll	-15 780	-	-18 072
Förvaltningsadministration	-17 017	-	-23 777
Fastighetsskatt	-4 098	-	-2 942
Driftnetto	130 709	-	91 271
Centraladministration	-22 214	-	-19 414
Resultat före finansiella poster	108 495	-	71 857
Resultat från finansiella poster			
Räntesintäkter och liknande resultatposter	4 069	-	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77 486	-	-71 299
Förvaltningsresultat	35 078	-	5 634
Värdeförändringar fastigheter	810 854	-	1 218 782
Resultat före skatt	845 932	-	1 224 416
Skatt	-197 595	-	-217 285
PERIODENS RESULTAT	648 337	-	1 007 131

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

(Belopp i tkr)

	2017-01-01 2017-03-31	2016-03-02 2016-03-31	2016-03-02 2016-03-31
Periodens resultat	648 337	-	1 007 131
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser	-7 295	-	-8 898
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	641 042	-	998 233

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 236,2 mkr. Av hysesintäkterna avsåg 105,1 mkr bostäder, 95,7 mkr samhällsfastigheter och 35,4 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 98,7 procent. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 8 år.

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -105,5 mkr och består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration. Som ett resultat av ett kallt kvartal samt kostnader för snöskottning är driftskostnaderna ca 8 mkr högre jämfört med årskostnaderna. Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär är kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalläget. Om driftnettot skulle justeras för dessa engångskostnader skulle det ha varit 7 mkr högre.

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 2017-01-01 – 2017-03-31

i tkr	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Total
Hysesintäkter	105,1	95,7	35,4	236,2
Fastighetskostnader	-65,1	-22,2	-18,2	-105,5
Driftnetto	40,0	73,5	17,2	130,7
Värdeförändringar	60,6	550,8	199,5	810,9
Förvaltningsfastigheter	4 693,7	9 975,3	2 223,3	16 892,3

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -22,2 mkr. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår också poster som är av engångskaraktär och som är relaterade till hantering av bolagets transaktioner under perioden. De kostnaderna bedöms vara ca 12 mkr.

Finansnettot för perioden uppgick till -73,4 mkr och avser främst finansiella kostnader. I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering men också ränta för konvertibler och ägarlån fram till den tidpunkt de konverterades till stamaktier alternativt preferensaktier samt övriga finansiella kostnader.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 810,9 mkr varav -3,8 mkr var realiserade värdeförändringar och 814,7 mkr var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 171 mkr. Värdeförändringar avseende förvärv under perioden utgjorde 570 mkr. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Resultatet efter skatt var 648,3 mkr och belastades med -197,6 mkr i skatt varav -8,4 mkr avsåg aktuell skatt och -189,2 mkr avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter. Justerat för engångskostnader skulle förvaltningsresultatet ha varit 54 mkr och resultat efter skatt 667 mkr.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

(Belopp i tkr)

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 892 269	-	7 572 420
Inventarier, verktyg och installationer	9 593	-	6 368
Summa materiella anläggningstillgångar	16 901 862	-	7 578 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	96 128	-	83 216
Uppskjutna skattefordringar	18 991	-	19 892
Andra långfristiga fordringar	252	-	15 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	115 371	-	118 208
Summa anläggningstillgångar	17 017 233	-	7 696 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3 993	-	9 544
Övriga fordringar	123 520	-	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 288	-	33 347
Summa kortfristiga fordringar	181 801	-	164 582
Kassa och bank	252 630	41 950	506 397
Summa omsättningstillgångar	434 431	41 950	670 979
SUMMA TILLGÅNGAR	17 451 664	41 950	8 367 975

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

(Belopp i tkr)

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 227 528	23 800	1 766 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 525 455	-	3 180 121
Obligationslån	4 529 720		1 153 479
Långfristiga skulder till ägare	33 600	18 150	793 954
Uppskjutna skatteskulder	413 206	-	226 297
Övriga långfristiga skulder	58 920	-	58 764
Summa långfristiga skulder	10 560 901	18 150	5 412 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	701 308	-	487 330
Leverantörsskulder	100 528	-	61 817
Aktuella skatteskulder	33 227	-	22 880
Övriga skulder	646 564	-	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181 608	-	115 726
Summa kortfristiga skulder	1 663 235	-	1 188 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 451 664	41 950	8 367 975

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-03-02	0	0	0	0	0	0
Nyemission	723		731 932			732 655
Erhållet aktieägartillskott			35 650			35 650
Årets resultat				1 007 131		1 007 131
Årets övriga totalresultat				-8 898		-8 898
Utgående eget kapital 2016-12-31	723	0	767 582	998 233	0	1 766 538
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	0	767 582	998 233	0	1 766 538
Apport/kvittningsemission		70 092	1 991 921		474 116	2 536 129
Utdelning				-31 181		-31 181
Förvärvade minoritetsandelar					315 000	315 000
Periodens resultat				648 337	0	648 337
Övrigt totalresultat				-7 295	0	-7 295
Utgående eget kapital 2017-03-31	723	70 092	2 759 503	1 608 094	789 116	5 227 528

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

KOMMENTARER FINANSIELL STÄLLNING

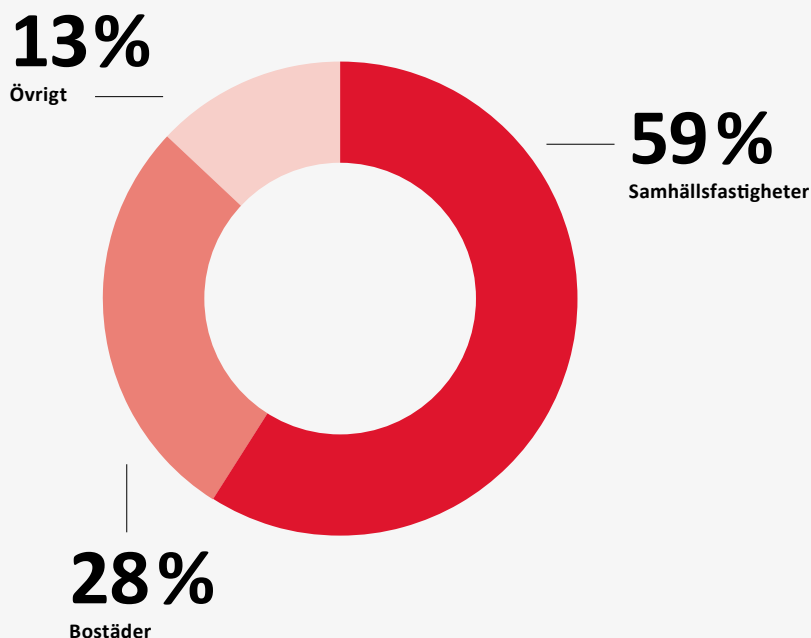
FASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 16,9 mdkr per 2017-03-31. Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom 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 hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingen ligger i spannet 2,2 % till 9,0 %. I värdet för fastigheterna ingår även ca 600 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.

Under perioden har fastigheter förvärvats för 8,6 mdkr. Den största enskilda fastigheten är Dronning Eufemias Gate 30 i Oslo med ett fastighetsvärde om ca 4,5 mdkr. I beloppet ingår också förvärven av Kuststaden Holding AB, Sörmlandsporten och AB Högkullen (publ). Kuststaden Holding AB är ett fastighetsbolag som inriktar sig på bostäder med kommersiella inslag och som innehar fastigheter i östra Småland och på Gotland till fastighetsvärde om ca 1,2 mdkr. Sörmlandsporten äger ett fastighetsbestånd med bostäder och kommersiella fastigheter i Sörmlandsregionen till ett värde om 500 mkr. AB Högkullen (publ) innehar Sveriges största fastighetsportfölj med LSS-boenden med ett fastighetsvärde om 1,9 mdkr. Portföljen omfattade per 2016-12-31 186 omsorgsfastigheter i 72 kommuner runt om i landet. Fastighetsbeståndet bestod per 2017-03-31 av 712 fastigheter med en uthyrningsbar yta på ca 1 058 000 kvm och ett hyresvärde om 1 196 mkr.

Av det verkliga värdet motsvarar 4,7 mdkr bostäder, 10,0 mdkr samhällsfastigheter och 2,2 mdkr övriga fastigheter, väsentligen utvecklingsfastigheter.

MARKNADSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

(i mkr)

Ingående verkligt värde	7 572
Förvärv	8 587
Investeringar	31
Försäljningar	-92
Omräkningsdifferens	-21
Orealiserade värdeförändringar	815
Verkligt värde vid periodens slut	16 892

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH EGET KAPITAL

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 10 790 mkr, varav 6 226 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 4 530 mkr obligationslån och 34 mkr avsåg efterställda ägarlån och konvertibler. Exkluderat ägarlånen var belåningsgraden 64 procent. Skuldernas verkliga värde per 2017-03-31 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,25 % och för ägarlånen och konvertiblerna till 7 %. Genomsnittlig räntebindning var 3,56 år. Förfallostrukturen för den externa finansieringen framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur

Förfalloår	Nominellt belopp i Mkr	Andel
< 1 år	701	6%
< 2 år	1 197	11%
< 3 år	1 388	13%
< 4 år	1 431	13%
< 5 år	1 945	18%
> 5 år	4 171	39%
Summa	10 833	100%

Posten övriga kortfristiga skulder består till största del av skulder hänförliga till förvärvade fastighetsportföljer som per bokslutsdatum inte tillträtts. Dessa skulder kommer på tillträdesdagen ersättas med extern finansiering och eget kapitalinsatser.

Koncernens egna kapital per 2017-03-31 uppgick till 5 228 mkr. Som vederlag för förvärven av SBB i Norden AB (publ), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsportens gavs nyemitterade stamaktier i SBB. Utöver dem genomfördes också emissioner som vederlag för övertagande av preferensaktier, ägarlån och konvertibler i SBB i Norden AB (publ). Efter dessa emissioner uppgår antalet aktier till 708 149 921 aktier fördelat på 217 279 496 stamaktier av serie A, 490 773 325 stamaktier av serie B och 97 100 preferensaktier. Soliditeten var 30 %.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

(Belopp i tkr)

	2017-01-01 2017-03-31	2016-03-02 2016-03-31	2016-03-02 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	35 078	-	5 634
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar	517	-	511
Räntenetto	73 417	-	66 223
Erlagd ränta	-72 996	-	-49 383
Erhållen ränta	4 069	-	5 076
Betald skatt	-8 395	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31 690	-	28 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 226	-	-164 935
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	241 157	-	672 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 621	-	535 516
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter 1)	-8 617 816	-	-6 832 993
Försäljning av fastigheter	88 133	-	436 253
Investeringar i inventarier	-3 742	-	-6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-12 912	-	-83 216
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-15 100
Förändring av andra långfristiga fordringar	14 751	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 535 919	-	-6 501 935
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	50	732 655
Apport/kvittningsemission 1)	2 062 013	-	0
Utbetald utdelning	-14 306	-	0
Erhållna aktieägartillskott	0	23 750	35 650
Förvärvade minoritetsandelar	789 116	-	0
Upptagna lån	6 016 959	-	5 102 555
Amortering av lån	-71 386	-	-250 762
Upptagna skulder till ägare	-	18 150	829 454
Amortering av skulder till ägare	-760 354	-	-35 500
Upptagna övriga långfristiga skulder	156	-	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 022 198	41 950	6 472 816
Periodens kassaflöde	-253 767	41 950	506 397
Likvida medel vid periodens början	506 397	0	0
Likvida medel vid periodens slut	252 630	41 950	506 397

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.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

(Belopp i tkr)

	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	-	-	338
Personalkostnader	-1 309	-30	-236
Övriga rörelsekostnader	-833	-140	-849
Rörelseresultat	-2 142	-170	-747
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	4	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 888	-	-
Resultat efter finansiella poster	-6 030	-166	-733
Bokslutsdispositioner	0	0	743
Resultat före skatt	-6 030	-166	10
PERIODENS RESULTAT	-6 030	-166	10

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

(Belopp i tkr)

	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Periodens resultat	-6 030	-166	10
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-6 030	-166	10

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**SAMMANDRAG**

(Belopp i tkr)

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 087 608	-	1 733
Fordringar hos koncernföretag	980 252	24 364	19 348
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 067 860	24 364	21 081
Summa anläggningstillgångar	4 067 860	24 364	21 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	3 385	32	3 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135	19	14
Summa kortfristiga fordringar	3 520	51	3 415
Kassa och bank	2 679	1 986	1 957
Summa omsättningstillgångar	6 199	2 037	5 372
SUMMA TILLGÅNGAR	4 074 059	26 401	26 453
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 072 271	26 264	26 114
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	801	-	137
Övriga skulder	505	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482	137	202
Summa kortfristiga skulder	1 788	137	339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 074 059	26 401	26 453

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	723	-	21 877	3 830	26 430
Utdelning				-326	-326
Årets resultat				10	10
Utgående eget kapital 2016-12-31	723	-	21 877	3 514	26 114
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	-	21 877	3 514	26 114
Apport/kvittningsemission		70 092	3 983 828		4 053 920
Utdelning				-1 733	-1 733
Periodens resultat				-6 030	-6 030
Utgående eget kapital 2017-03-31	723	70 092	4 005 705	-4 249	4 072 271

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 7 antal anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -2,1 mkr (-0,7).

Totalt har moderbolaget förvärvat aktier för 3,1 mdkr under perioden. Emissioner har genomförts, vilket har ökat antalet aktier till 708 149 921 och aktiekapitalet till 70 814 992 kr. Den tidigare verksamheten delades ut till ett värde om 1,7 mkr.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

(Belopp i tkr)

	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-6 030	-166	-733
Räntenetto	3 888	-4	-14
Erlagd ränta	-3 888	-	-
Erhållen ränta	-	4	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 030	-166	-733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-105	136	1 788
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 450	-197	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 686	-227	1 060
Investeringsverksamheten			
Utdelning av dotterföretag	1 733	-	-
Investering i dotterföretag 1)	-3 087 608	-	-1 733
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-960 904	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 046 779	-	-1 733
Finansieringsverksamheten			
Nyemission 1)	4 053 920	-	-
Utbetald utdelning	-1 733	-	-326
Erhållna koncernbidrag	-	-	743
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 052 187	-	417
Periodens kassaflöde	722	-227	-256
Likvida medel vid periodens början	1 957	2 213	2 213
Likvida medel vid periodens slut	2 679	1 986	1 957

1) I beloppet ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel.

I investeringar i dotterbolag ingår även de investeringar som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Koncernredovisning

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Vid ett rörelseförvärv redovisas det förvärvade bolagets tillgångar och skulder till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, hänförliga till förvärvet redovisas som en skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Inga förvärv har klassificerats som rörelseförvärv.

Omvänt förvärv

Ett omvänt förvärv sker när det företag som emitterar värdepapper (den legala förvärvaren) identifieras som det förvärvade företaget i redovisningssyfte. Det företag vars eget kapitalandelar förvärvas (det legala förvärvade företaget) måste vara förvärvaren i redovisningssyfte för att transaktionen ska betraktas som ett omvänt förvärv. Koncernredovisningar som upprättas efter ett omvänt förvärv utfärdas i det legala moderföretagets namn (redovisande förvärvat företag) men beskrivs i noterna som en fortsättning av det legala dotterföretagets finansiella rapporter (redovisande förvärvare) med en justering, nämligen en retroaktiv justering av den redovisande förvärvarens eget kapital så att det återspeglar det redovisande förvärvade företagets eget kapital. Den justeringen krävs för att återspegla det legala moderföretagets kapital (det redovisande förvärvade företaget). Jämförande information som presenteras i koncernredovisningen justeras också retroaktivt för att återspegla det legala moderföretagets eget kapital (redovisande förvärvat företag).

RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad

hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningen. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelningen i segment 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. Till följd av detta har verksamheten delats upp i tre segment, bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeste-gringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.



Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Finansiella tillgångar

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdatum, dvs. det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Koncernen har för närvarande endast finansiella fordringar i form av kundfordringar i kategorin Låne- och kundfordringar. Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för osäkra fordringar. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns bevis för att koncernen inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad.

Finansiella skulder

Finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet, till exempel i form av över- eller underkurs, redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas till nominellt belopp.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS till fullo i moderbolaget på grund av årsredovisningslagen.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.



Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

UPPLYSNING OM KOMMANDE STANDARDER

Ett antal nya standarder och tolkningar är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan:

IFRS 9, Finansiella instrument

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då 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. EU har ännu inte godkänt standarden. Utvärderingen av effekterna på SBBs resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017.

IFRS 15, Intäkter

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter från kundkontrakt. IFRS innehåller således en samlad modell för allt intäktsredovisning. EU har ännu inte godkänt standarden. Utvär-

deringen av effekterna på SBBs resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017. Den preliminära bedömningen för närvarande är att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBBs redovisning.

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. EU har ännu inte godkänt standarden. Utvärderingen av effekterna på SBBs resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017. Den preliminära bedömningen för närvarande är att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBBs redovisning.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under

rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent i Sverige och 24 % i Norge. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

RISKER

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den ekonomiska utvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, graden av nyproduktion, infrastrukturen, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyregästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga och därmed inte erlägger hyra. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncern

Ställda säkerheter	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 903 141	-	3 728 456
Andelar i koncernföretag	1 157 809	-	1 053 106
Summa	7 060 950	-	4 781 562
Eventualförpliktelser	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-

Moderbolaget

Ställda säkerheter	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Summa	-	-	-
Eventualförpliktelser	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-

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 % ränta som betalas kvartalsvis.

Dessutom köper koncernen tjänster från Hestia Sambygg AB som ägs till 50 % av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen är självkostnadspris plus en marginal om 7 %.

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 28 april 2017

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Denna rapport har översiktligt granskats av bolagets revisor.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per 31 mars 2017 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 28 april, 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

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 SBBs 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 SBBs finansiella risk.

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 SBBs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa SBBs finansiella risk.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa SBBs finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier för perioden efter utdelning till preferensaktieägare.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa SBBs finansiella stabilitet.

Substansvärde (EPRA NAV), kr

Redovisat eget kapital, exkl. innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.

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

Driftnetto, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader inkl. förvaltningsadministration.

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.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter. Nyckeltalet syftar till att belysa SBBs hyresrisk.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresrabatter.

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 fastighetskostnader.

BILAGA 1 - AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader utifrån koncernens fastighetsbestånd per 2017-03-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en 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	1 180
Driftskostnader	-239
Underhåll	-74
Förvaltningsadministration	-48
Fastighetsskatt	-21
Driftnetto	798
Centraladministration	-35
Finansnetto	-354
Förvaltningsresultat	409

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2017-03-31.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2017-03-31.
- 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.



Samhällsbyggnadsbolaget

HUVUDKONTOR

Strandvägen 3, 114 51 Stockholm

E-POST

info@sbbnorden.se

HEMSIDA

www.sbbnorden.se