



Samhällsbyggnadsbolaget

DELÅRSRAPPORT 2017
JANUARI – SEPTEMBER
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Q3



PERIODEN I KORTHET

Delårsrapporten avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org, nr 556981-7660, nedan benämnt SBB alternativt koncernen eller bolaget. 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 Höggkullen (publ). Totalt hade den nyskapade koncernen fastigheter till ett fastighetsvärde om 11 mdkr efter dessa transaktioner. På bolagsstämman fattades också beslut om utdelning av SBB:s tidigare verksamhet till aktieägarna. Bolagets förvärv av SBB i Norden AB (publ), org. nr 559053-5174, per 2017-01-16 har klassificerats som ett s.k. omvänt förvärv. Det betyder att koncernen avser 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.

TREDJE KVARTALET

DELÅRSPERIODEN

HYRESINTÄKT, MKR	FÖRVALTNINGS- RESULTAT, MKR	FASTIGHETSVÄRDE, MDKR	HYRESINTÄKT, MKR	FÖRVALTNINGS- RESULTAT, MKR	FASTIGHETSVÄRDE, MDKR
370	112	22	954	250	22

DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 954 Mkr (43) som en effekt av de förvärv som tillträdades till största del under andra halvåret 2016 och första halvåret 2017 samt investeringar och nyuthyrningar.
- Driftsöverskottet ökade till 620 Mkr (23).
- Förvaltningsresultatet ökade som en följd av det förbättrade driftsöverskottet till 250 Mkr (0,2).
- Periodens resultat ökade till 2 047 Mkr (406), motsvarande ett resultat per aktie om 3,20 kronor (E/T).
 - Realiserade värdeförändringar på fastigheter utom byggrätter ingår med 1 774 Mkr (183).
 - Realiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 580 Mkr (325).
- Fastighetsportföljens värde ökade till 22 052 Mkr (2 822)
- Substansvärde per aktier EPRA NAV ökade till 9,05 kr

2 047 MKR
Periodens resultat

9,05 KR
*Långsiktigt
substansvärde per
aktie EPRA NAV*

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- Överskottsgraden höjdes från 65 procent i andra kvartalet till 71 procent i tredje kvartalet vilket bidrog till att förvaltningsresultatet för tredje kvartalet blev 112 Mkr.
- Under tredje kvartalet har byggrätter om totalt 23 000 kvm BTA sålts. Försäljningarna avser 10 000 kvm BTA i Norrköping som sålts till PEAB och 13 000 kvm BTA i Falun som sålts till Riksbyggen. Värdet av försäljningarna uppgår till ca 80 Mkr.
- SBB genomförde under perioden fastighetsförvärv för ca 500 Mkr. Förvärven avser dels tre bostadsfastigheter i Dalarna och dels en utvecklingsfastighet i Uppsala. Fastigheten i Falun är en bostadsfastighet med 463 lägenheter och förvärvades från Falu kommuns allmännyttiga bolag. Fastigheten i Uppsala utgör en del i SBB:s framtida utvecklingsportfölj. Under perioden har också 5 fastigheter sålts till ett värde om ca 120 Mkr.
- I april gick SBB ut med ett uppköpserbjudande till innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i dotterbolaget AB Höggkullen (publ). Acceptfristen löpte ut i augusti. Erbjudandet har accepterats i sådan utsträckning att Samhällsbyggnadsbolaget efter fullgörandet kommer att kontrollera 77,95 procent av aktierna, 96,09 procent av rösterna och 97,46 procent av teckningsoptionerna i Höggkullen. Utöver kontantvederlag har Samhällsbyggnadsbolaget emitterat 2 667 812 nya stamaktier av serie B och 195 670 preferensaktier, motsvarande en utspädning om 0,39 procent av aktierna och 0,11 av rösterna i bolaget.
- Dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) emitterade under juli ytterligare 150 Mkr på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 mdkr som emitterades tidigare under året. Rambeloppet är därmed fullt utnyttjat. Obligationerna emitterades till en kurs på 101,25 procent, vilket motsvarar en kupongränta om Stibor 3 m + 5,95 procent.

- I juli emitterade bolaget hybridobligationer om 300 Mkr. I slutet av september emitterades ytterligare 400 Mkr inom en ram om 1 mdkr. Dessutom emitterades 300 Mkr som användes för likvid för återköp av de första emitterade obligationerna som därefter makulerades. Hybridlånet har en evig löptid och löper en rörlig kupongränta om Stibor 3m + 7 % marginal fram till första inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen. SBB emitterade i juli 35 miljoner teckningsoptioner till tecknarna av de första hybridobligationerna som berättigar till teckning av stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden till en teckningskurs om 7,40 kronor per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- I oktober noterades SBB:s preferensaktie på Nasdaq First North. Första handelsdag var 12 oktober.
- Efter periodens utgång genomfördes ett förvärv av nio samhällsfastigheter i Huddinge med det kommunala fastighetsbolaget Huga Fastigheter. Samhällsfastigheterna utgörs av skolor och förskolor och har tillsammans ett värde om ca 220 Mkr.

SBB NYCKELTAL

	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2016 helår
Hysesintäkter, Mkr	954	43	370	32	187
Driftnetto, Mkr	620	23	263	18	91
Överskottsgrad, %	65	54	71	56	49
Periodens resultat, Mkr	2 048	406	362	53	1 007
Direktavkastning, %	4,7	4,7	4,7	4,7	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr ²⁾	220	8	88	6	28
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	22 052	2 822	22 052	2 822	7 572
Antal fastigheter	720	157	720	157	358
Antal kvm, tusental	1 359	316	1 359	316	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	98,9	96,9	98,9	98,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	11	7	11	10
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, Mkr	6 040	443	6 040	443	1 767
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	6 680	544	6 680	544	1 596
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr	5 903	441	5 903	441	1 339
Avkastning på eget kapital, %	45	184	5	13	114
Belåningsgrad, % ¹⁾	61	61	61	61	64
Soliditet, %	32	15	32	15	21
Justerad soliditet, procent	36	29	36	29	33
Resultat per stamaktie, kr	3,20	E/T	0,47	E/T	E/T
Genomsnittligt antal stamaktier	624 855 080	7 230 434	736 912 138	7 230 434	7 230 434
Genomsnittligt antal preferensaktier	122 283	-	218 862	-	-
Antal stamaktier	737 949 031	7 230 434	737 949 031	7 230 434	7 230 434
Antal preferensaktier	299 170	-	299 170	-	-

1) Exkl. ägarlån och konvertibler

2) Före förändringar av rörelsekapital



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. Fokus avseende förvärv är fastigheter i attraktiva städer med underliggande tillväxt i Sverige och Norge.

FASTIGHETSBESTÅND

För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80-90 procent av beståndet bestå av samhällsfastigheter med långa kontrakt samt bostäder. Bolagets målsättning är att fastighetsbeståndet ska uppgå till ett värde om 25 mdkr innan år 2020. Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter samt utveckling av byggrätter.



Arlöv 11:294, Burlöv

Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-09-30 720 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 22,1 mdkr, varav bostäder utgjorde 5,8 mdkr, samhällsfastigheter 13,7 mdkr, och övriga fastigheter 2,6 mdkr. Den sammanlagda ytan var 1 359 000 kvm med ett hyresvärde 12-månaders rullande om 1 563 mkr.

ORGANISATION

Samhällsbyggnadsbolaget har en ledning med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Organisationen utgörs av en liten grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet som uppnås genom effektiv förvaltning och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling. Bolaget uppnår stor skalbarhet i sin organisation genom extern fastighetsförvaltning, vilket möjliggör fortsatt tillväxt med den befintliga organisationen.

VD HAR ORDET

Jag har sedan starten av Samhällsbyggnadsbolaget återkommit till att säga att siffrorna kommer att tala sitt tydliga språk. Det har förstås tagit något kvartal innan siffrorna gör så men nu börjar vi komma dit.

TRÅKIGT OCH STABILT

I halvårsrapporten citerade jag en av våra banker som uttryckte "Samhällsbyggnadsbolaget har levererat på alla punkter sedan start" och jag upprepar resten av texten. Vi har en förmåga att genomföra transaktioner, sköta förvaltningen, bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete och skapa mervärde för våra aktieägare. Vi bidrar också till samhällsutvecklingen genom att skapa byggrätter för bostäder i dessa tider av extrem bostadsbrist. Vi har gjort det förr och vi fortsätter att leverera. Min text kommer alltid att innehålla upprepningar med uppdaterade siffror för att signalera stabiliteten i vår verksamhet ibland kompletterat med några nyheter. Nyheten här är att byggrätter för samhällsfastigheter och hyresrätter behövs idag kanske mer än någonsin. Här krävs också att kommunerna prioriterar framtagande av sådana byggrätter istället för att jaga för att få bäst betalt för byggrätter för exklusiva bostadsrätter.

MINSKAD FINANSIELL RISK

Vi fortsätter att fokusera på konsolidering och att minska finansiella risker. Därför har vi under perioden stärkt vårt egna kapital genom att emittera hybridobligationer till ett värde om 700 mkr. Löptiden på obligationerna är evig med första inlösenmöjlighet från bolagets sida efter 5,5 år. Dokumentationen till hybridobligationerna är anpassad till investment grade dokumentation. Vid slutet av delårsperioden uppgick belåningsgraden till 61%. Vi har skapat förutsättningar för att fortsätta minska belåningsgraden under de närmaste 12 månaderna genom bl.a. en omfattande försäljning av byggrätter. De sålda men inte frånträdde byggrätter motsvarar ca 50 % av värdet av kvarvarande byggrätter på balansräkningen. SBB har bland den längsta durationen på räntebindningen på marknaden. I kombination med lång kapitalbindning bidrar detta ytterligare till att minska finansiella risker. Bolaget arbetar även aktivt med att få en officiell kreditrating och ett av de finansiella målen är att senast vid utgången av 2018 uppfylla villkoren för en investment grade-rating från ett av de ledande kreditvärderingsinstituten.

RESULTAT

Vårt förvaltningsresultat för de första nio månaderna 2017 på 250 mkr är i enlighet med vår tidigare kommunicerade 12-månaders rullande intjäningsförmåga. Detta tack vare att vi levererar en överskottsgrad under tredje kvartalet på 71 %. Värdeskapande genom investeringar, nyuthyrningar, förlängda kommunala avtal och en affärsmässig fastighetsutveckling har lett till ett väldigt bra resultat under delårsperioden. Vår intjäningsförmåga har sedan i våras kretsat kring intäkter om 1,5 mdr, driftnetto om 1 mdr och ett förvaltningsresultat om ca 0,5 mdr på 12-månaders rullande och också på denna punkt fortsätter vi att upprepa oss. Tråkigt, stabilt och utan överraskningar.

Sedan juli 2016 har vi avyttrat färdiga bostadsbyggrätter och framtida bostadsbyggrätter för ca 1 mdkr, där priserna varierat mellan 2 500 och 5 000 kr/kvm bruttoarea. Vi fortsätter vårt strategiska samarbete med stora aktörer när vi säljer våra byggrätter. I detta kvartal har vi sålt byggrätter för 80 mkr till Riksbyggen och PEAB. Prioriteringen är att utveckla byggrätter på bra kommunikationslägen med fokus på lågrisksegment som klarar en kalkyl för hyresrätter och samhällsfastigheter. Vi har framgångsrikt fortsatt avyttra fastigheter som inte ska ägas långsiktigt av oss. Det totala marknadsvärdet på våra fastigheter uppgick till ca 22,1 mdkr vid kvartalets slut. Därefter har vi tillträtt fastigheter för ytterligare ca 0,2 mdkr. Vi har under delårsperioden tecknat flertal långa hyresavtal med ett flertal kommuner, ett universitet, en länsstyrelse, Skatteverket, Aleris och Ambea.

VI HAR BARA BÖRJAT

Våra nyckeltal talar sitt tydliga språk. Utöver fantastiskt värdeskapande för våra aktieägare är jag mycket stolt över att vi i år erbjudit sommarjobb till 73 ungdomar som bor i våra bostadsområden och att vi fortsatt vårt samarbete med Mentor Sverige. Det är ett sätt för Samhällsbyggnadsbolaget att också i det lilla visa på ett viktigt samhällsengagemang. 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.

Ilja Batljan
Verkställande direktör och grundare



RESULTATRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-09-30	2016-03-02 2016-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2016-07-01 2016-09-30	2016-03-02 2016-12-31
Hysesintäkter	954 281	42 568	369 736	31 823	186 877
Driftskostnader	-228 722	-7 635	-76 287	-5 753	-50 815
Underhåll	-43 574	-4 184	-12 785	-2 739	-18 072
Förvaltningsadministration	-48 909	-7 087	-12 716	-5 229	-23 777
Fastighetsskatt	-13 025	-646	-4 970	-378	-2 942
Driftnetto	620 051	23 016	262 978	17 724	91 271
Centraladministration	-58 616	-6 379	-16 522	-4 529	-19 414
Resultat före finansiella poster	561 435	16 637	246 456	13 195	71 857
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11 601	11	1 587	5	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	-322 908	-16 431	-135 889	-13 971	-71 299
Förvaltningsresultat	250 128	217	112 154	-771	5 634
Värdeförändringar fastigheter	2 387 349	507 988	385 396	53 846	1 218 782
Resultat före skatt	2 637 477	508 205	497 550	53 075	1 224 416
Skatt	-589 764	-101 723	-135 788	-344	-217 285
PERIODENS RESULTAT	2 047 713	406 482	361 762	52 731	1 007 131
RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
Belopp i TKR	2017-01-01 2017-09-30	2016-03-02 2016-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2016-07-01 2016-09-30	2016-03-02 2016-12-31
Periodens resultat	2 047 713	406 482	361 762	52 731	1 007 131
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-47 283	-	-9 594	-	-8 898
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	2 000 430	406 482	352 168	52 731	998 233

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 954,3 Mkr (42,6) och för kvartalet 369,7 Mkr (31,8). Av hyresintäkterna avsåg 340,1 Mkr bostäder, 522,6 Mkr samhällsfastigheter och 91,6 Mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 96,9 procent (98,9). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (11).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -334,2 Mkr (-19,6) och för kvartalet -106,8 Mkr (-14,1). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration. 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 13 Mkr högre. Den höga överskottsgraden för tredje kvartalet påverkas av att fastigheter med triple net-avtal har fått fullt genomslag i siffrorna.

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--2017-09-30

MKR	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Total
Hysesintäkter	340,1	522,6	91,6	954,3
Fastighetskostnader	-172,6	-117,3	-44,3	-334,2
Driftnetto	167,5	405,3	47,3	620,1
Värdeförändringar	583,4	1 230,7	573,2	2 387,3
Förvaltningsfastigheter	5 796,4	13 628,4	2 627,1	22 051,9

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -58,6 Mkr (-6,4). För kvartalet var kostnaderna -16,5 Mkr (-4,5). 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 18 Mkr.

Finansnettot för perioden uppgick till -311,3 Mkr (-16,4) och avser främst finansiella kostnader. För kvartalet uppgick finansnettot till -134,3 Mkr (-14,0). 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 såsom uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna skiljer sig från intjäningsförmågan främst beroende på uppläggningsavgifter för upptagande av lån om ca 21 Mkr under perioden. Den största delen av uppläggningsavgifterna utgörs av omkostnader som är hänförliga till finansieringen som togs upp i samband med Effnet-transaktionen. De finansiella intäkterna utgörs främst av valutakursdifferenser.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 2 387,3 Mkr varav 32,9 Mkr var realiserade värdeförändringar och 2 354,4 Mkr var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 580 Mkr. Värdeförändringar avseende förvärv under perioden utgjorde 1 267 Mkr. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Periodens resultat efter skatt var 2 047,7 Mkr (406,5) och belastades med -589,8 Mkr (-101,7) i skatt varav -60,4 Mkr (-) avsåg aktuell skatt och -529,4 Mkr (-101,7) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter. För kvartalet var resultat efter skatt 361,2 Mkr (52,7). Skatten för kvartalet var -135,8 Mkr (-0,3) varav -33,6 Mkr (-) avsåg aktuell skatt och -102,2 Mkr (-0,3) uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	22 051 904	2 822 216	7 572 420
Inventarier, verktyg och installationer	11 772	983	6 368
Summa materiella anläggningstillgångar	22 063 676	2 823 199	7 578 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	106 479	4 005	83 216
Uppskjutna skattefordringar	60 394	-	19 892
Andra långfristiga fordringar	101 706	-	15 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	268 579	4 005	118 208
Summa anläggningstillgångar	22 332 255	2 827 204	7 696 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23 001	1 494	9 544
Övriga fordringar	170 492	38 011	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 198	13 732	33 347
Summa kortfristiga fordringar	231 691	53 237	164 582
Kassa och bank	101 474	21 787	506 397
Summa omsättningstillgångar	333 165	75 024	670 979
SUMMA TILLGÅNGAR	22 665 420	2 902 228	8 367 975

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR

	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 338 737	442 632	1 766 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 073 382	1 527 485	3 180 121
Obligationslån	6 207 496	-	1 153 479
Långfristiga skulder till ägare	33 600	257 500	793 954
Uppskjutna skatteskulder	790 185	101 824	226 297
Övriga långfristiga skulder	85 754	-	58 764
Summa långfristiga skulder	12 190 417	1 886 809	5 412 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 505 036	189 205	487 330
Obligationslån	618 433	-	-
Leverantörsskulder	81 859	23 706	61 817
Kortfristiga skulder till ägare	40 000	34 500	-
Aktuella skatteskulder	81 890	2 847	22 880
Övriga skulder	633 148	281 259	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 900	41 270	115 726
Summa kortfristiga skulder	3 136 266	572 787	1 188 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 665 420	2 902 228	8 367 975

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
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	767 582	998 233	-	-	1 766 538
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	767 582	998 233	-	-	1 766 538
Ny/Apport/kvittningsemission	73 102	2 258 265			474 117	2 805 484
Emission hybridobligation				681 450		681 450
Utdelning			-58 683			-58 683
Förvärvade minoritetsandelar					315 000	315 000
Inlösta minoritetsandelar					-171 482	-171 482
Periodens resultat			2 047 713			2 047 713
Övrigt totalresultat			-47 283			-47 283
Utgående eget kapital 2017-09-30	73 825	3 025 847	2 939 980	681 450	617 635	7 338 737

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

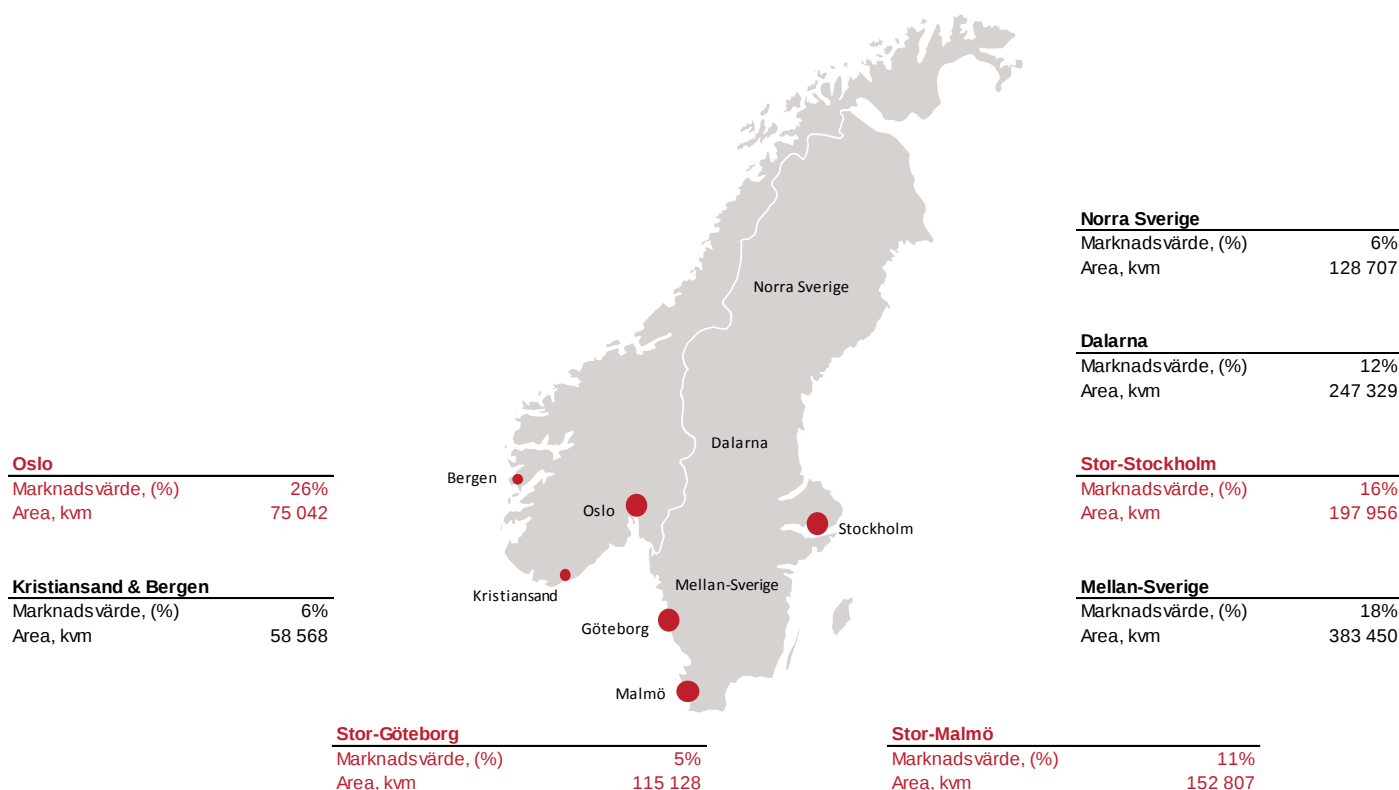
FASTIGHETER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 22,1 mdkr per 2017-09-30. 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 3,18 procent till 9,0 procent. I värdet för fastigheterna ingår även ca 1 001 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.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION: 58 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, bygga och renovera 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 12 procent är fastigheter i Sverige där bolaget bedriver ett

aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. 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 Oskarshamn 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 Stockholms regionen, Sundsvall, Oskarshamn, Karlstad, Borlänge och Motala.

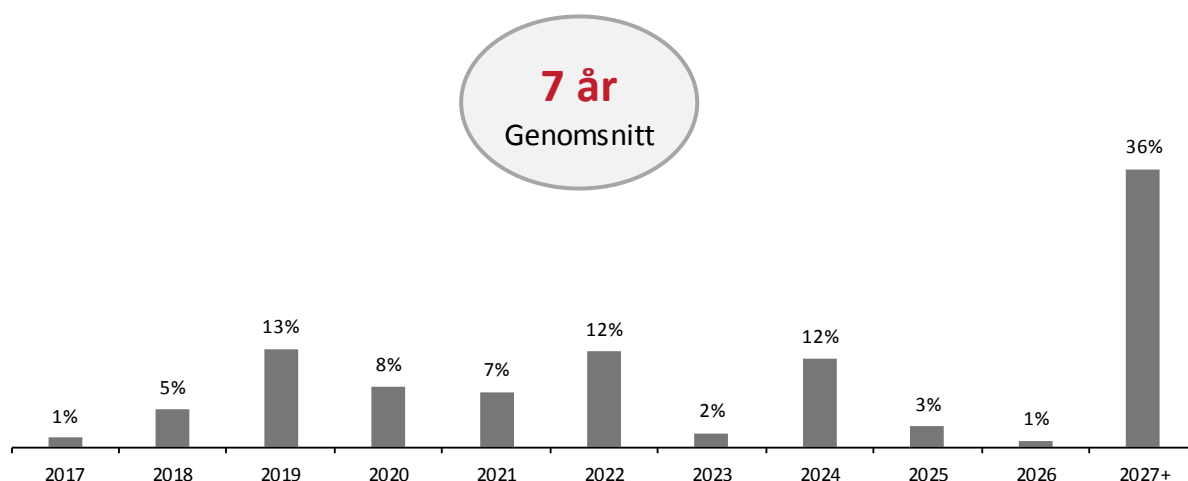
Våra samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är direkt eller indirekt skattefinansierade. Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan

vårdverksamhet, 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



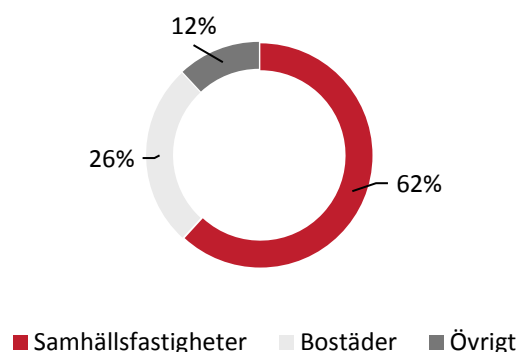
Samhällsfastigheter har lång återstående genomsnittlig kontraktslängd.

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 %	916/-926 Mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-622/685 Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-803/883 Mkr

MARKNADSVÄRDE PER KATEGORI





Landsdomaren 7, Lund

FÖRVÄRV

Samhällsbyggnadsbolaget genomförde under kvartalet fastighetsförvärv för ca 0,5 mdkr uppdelat på flera portföljer.

- I juli slutfördes förvärv av en bostadsfastighet från Falu kommuns allmännyttiga bostadsbolag. Fastigheten har 463 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om 32 600 kvm och en total hyresintäkt om ca 32 Mkr.
- I juli förvärvades också en kommersiell fastighet i Uppsala. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 2 037 kvm och en total hyresintäkt om ca 3 Mkr. Den utgör en del i SBB:s framtida utvecklingsportfölj.

- Under kvartalet förvärvades två fastigheter till ett värde om ca 70 Mkr i Borlänge. Fastigheterna är bostadsfastigheter med 156 lägenheter. Den totala uthyrningsbara ytan är 9 061 kvm och en total hyresintäkt om 8 Mkr.

AVYTTRINGAR

- Under perioden har fem fastigheter i Nyköping och Oxelösund sålts. Totalt har fastigheterna ett värde om ca 120 Mkr. Försäljningarna är ett led i SBB:s strategi att fokusera på bostäder och samhällsfastigheter.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	MR
Ingående verkligt värde 2016-12-31	7 572
Förvärv	12 579
Investeringar	118
Försäljningar	-394
Omräkningsdifferens	-177
Orealiserade värdeförändringar	2 354
Verkligt värde vid periodens slut	22 052



UTVECKLINGSFASTIGHETER

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 MSEK per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. De fastigheter som SBB förvärvar inom segmentet Övrigt är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential som fram till detaljplan och vidare utveckling 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. Teamet leds av vice VD Krister Karlsson. Under de senaste åren har teamets medlemmar ansvarat för en byggrättsportfölj om totalt cirka en miljon kvadratmeter ljus BTA. Teamet arbetar aktivt för att skapa flexibla och rationella byggrätter (bostadsrätter, hyresrätter och samhällsfastigheter) och har tagit fram byggrätter som passat en bred skara investerare såsom Ikano, Wallenstam, Svenska Stadsbyggen, Botrygg, K2A, Veidekke, JM, HSB och Riksbyggen. Organisationen har även stor erfarenhet av att skapa volym- och värdemaximerade detaljplaner och har erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen.

Hur arbetar SBB med hållbar samhällsutveckling?

SBB anser att hållbar samhälls- och stadsutveckling har sin utgångspunkt i läget 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. Detta gäller för förvärven i Stockholmsområdet såväl som i övriga Sverige. Alla SBB:s utvecklingsområden ligger inom utpekade prioriterade kommunikativa lägen så som Ostlänken och Stadsdelscentrum.

Byggrätter

SBB hade per 2017-09-30 15 pågående utvecklingsprojekt om totalt ca 440 000 kvm BTA (med hänsyn taget till signerade men ej frånträdde försäljningar). Nedan redovisas i tabellform SBB:s projekt där SBB erhållit planbesked och med uppskattade volymer.

Kommun	Fastighetsbeteckning	BTA bostäder
Nyköping	Raspen 1,2,3	122 500
Nykvarn	Kaffebryggaren 1	27 000
Falun	Falun 9:22	100 000
Ulricehamn	Krämaren 4	7 000
Norrköping	Järven 4	21 800
Haninge	Kalvsvik 11:9, 1:4	35 000
Haninge	Åby 1:67 m.fl.	28 000
Nykvarn	Tillbringaren 2 m.fl.	5 000
Oskarshamn	Hälsan 22	10 000
Inför beslut planbesked		83 700
Total		440 000

Under tredje kvartalet har byggrätter om totalt 23 000 kvm BTA sålts. Försäljningarna avser 10 000 kvm BTA i Norrköping som sålts till PEAB och 13 000 kvm BTA i Falun som sålts till Riksbyggen. Värdet av försäljningarna uppgår till ca 80 Mkr.



Nöthagen, Nyköping

Stadsutvecklingsprojekt av befintligt industriområde precis intill Nyköpings nya resecentrum där Ostlänken kommer att stanna. Projektet innebär att området utvecklas med 155 000 kvm BTA bostäder, lokaler, förskola, vård och kontor och blir en helt ny stadsdel.



Västerhaninge centrum, Haninge: Stadsutvecklingsprojekt av befintligt centrum och intilliggande kommunalmark precis vid pendeltågsstationen Västerhaninge. SBB äger centrumfastigheten och har markanvisning på kringliggande mark som ägs av kommunen. Centrumbyggnaden rivs för att möjliggöra ett helt nytt bostadsområdescentrum om ca 110 000 kvm BTA, med en blandning av bostäder, handel/centrumfunktioner och förskolor.



Jordbro centrum, Haninge: Stadsutvecklingsprojekt av befintligt centrum och intilliggande kommunalmark i närhet till pendeltågsstationen Jordbro centrum. SBB äger centrumfastigheten och har markanvisning på kringliggande mark som ägs av kommunen. Centrumbyggnaden rivs för att möjliggöra ett helt nytt bostadsområdescentrum om ca 85 000 kvm BTA, med en blandning av bostäder, handel/centrumfunktioner, kulturhus och förskolor.



Born, Falun: Utvecklingsprojekt av en stor och centralt belägen fastighet i Falun som tidigare inte utvecklats på grund av markföroreningar och riksintresse. Med detta projekt möjliggörs en ny centralt belägen stadsdel i Falun i närhet till station och centrum. Projektet möjliggör för ca 100 000 kvm BTA.



FINANSIERING

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 478 Mkr, varav 6 578 Mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 826 Mkr obligationslån och 74 Mkr avsåg efterställda ägarlån och konvertibler. Exkluderat ägarlånen var belåningsgraden 61 procent. Skuldernas verkliga värde per 2017-09-30 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,46 procent och för ägarlånen och konvertiblerna till 7 procent. Genomsnittlig räntebindning var 2,98 år. Förfallostrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellen till höger.

I juli emitterade bolaget hybridobligationer om 300 Mkr. I slutet av september emitterades ytterligare 400 Mkr inom en ram om 1 mdkr. Dessutom emitterades 300 Mkr som användes för likvid för återköp av de första emitterade obligationerna som därefter makulerades. Hybridlånet har en evig löptid och löper en rörlig kupongränta om Stibor 3m + 7 % marginal fram till första inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen.

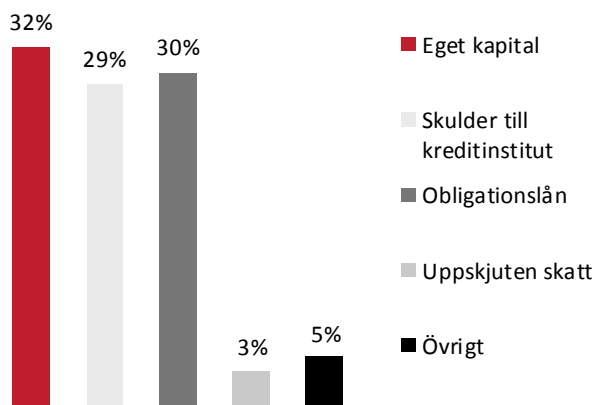
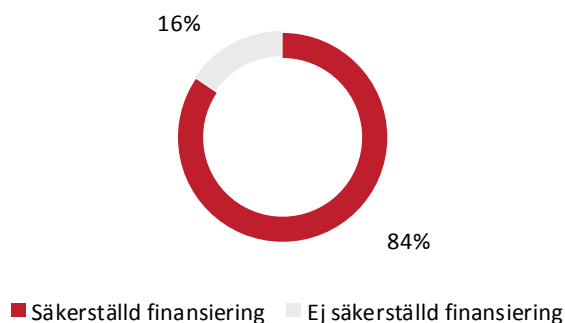
Dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) emitterade under juli ytterligare 150 Mkr på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 mdkr som emitterades tidigare under året. Rambeloppet är därmed fullt utnyttjat. Obligationerna emitterades till en kurs på 101,25 procent, vilket motsvarar en kupongränta om Stibor 3 m + 5,95 procent.

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR

Förfalloår	Nominellt belopp i Mkr	Andel
< 1 år	2 134	16%
< 2 år	863	6%
< 3 år	3 352	25%
< 4 år	1 568	12%
< 5 år	1 683	12%
> 5 år	3 924	29%
Summa	13 524	100%

Av de lån som förfaller inom ett år ingår den osäkerställda obligation om 600 Mkr som emitterades i slutet av 2016 med slutförfall per 2018-06-23. Arbetet med den refinansieringen har påbörjats. Under perioden har delar av obligationen återköpts. En andel av övriga lån med förfall inom ett år utgör lån som kommer att förlängas. Vid periodens slut fanns 1 392 Mkr i lånelöften och outnyttjade kreditlinor som kommer att användas för refinansieringar.

FINANSIERINGSSTRUKTUR KAPITALSTRUKTUR



SOMMARJOBBARE – SAMHÄLLSUTVECKLING UR EN ANNAN SYNVINKEL



Vi är stolta över att vi i år erbjudit sommarjobb till 73 ungdomar som bor i våra bostadsområden. Vi har som mål att fortsätta sysselsätta ungdomar i våra områden och satsar på att nästa år kunna erbjuda minst 100 sommarjobb. Det är ett sätt för Samhällsbyggnadsbolaget att också i det lilla visa på ett viktigt samhällsengagemang.

AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktie av serie B är noterad på Nasdaq First North. Per 2017-09-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 520 352 056 st. Därutöver har bolaget 217 596 975 stamaktier av serie A och 299 170 preferensaktier.

I samband med fullgörandet av uppköpserbjudandet av preferensaktier och teckningsoptioner i Högekullen emitterades 2 667 812 aktier av serie B och 195 670 preferensaktier innebärande en ökning av aktiekapitalet med 286 348 kr.

Kursen på stamaktien av serie B var per 2017-09-30 7,0 kr. Börsvärdet för aktien (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 5 166 Mkr.



EPRA NYCKELTAL

	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	190	0	6
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,26	0,03	0,78
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	6 680	544	1 596
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie	9,05	E/T	E/T
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr ¹⁾	5 903	441	1 339
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie	8,00	E/T	E/T
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,1	1,1	1,7

1) Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till 5,5 %.

ÄGARNA

Aktiekapitalet uppgick per 2017-09-30 till 73 825 820 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma 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 andelarna 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
Kvalitena AB	44 322 229	17 438 030		8,4	17,1
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	45 558 167	1 137 606		6,3	16,9
Compactor Fastigheter AB	15 997 977	25 405 525		5,6	6,9
Backahill AB	10 919 159	14 605 317		3,5	4,6
Michael Cocozza	7 619 484	11 841 288		2,6	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
Postens pensionsstiftelse		42 651 810		5,8	1,6
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810		5,8	1,6
HighHill Intressenter AB		40 701 897		5,5	1,5
Oscar Lekander	3 174 785	167 700		0,5	1,2
Krister Karlsson	3 174 785			0,4	1,2
Övriga	7 460 746	228 306 008	299 170	32,0	11,2
Totalt	217 596 975	520 352 056	299 170	100,0	100,0

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2017 utsett följande personer Fredrik Råsberg (ordförande), Sven-Olof Johansson, Mia Batljan och Lennart Schuss att utgöra valberedning för tiden intill dess att en ny valberedning utsetts enligt mandat från årsstämma 2018.

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-09-30	2016-03-02 2016-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2016-07-01 2016-09-30	2016-03-02 2016-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	250 128	217	112 154	-771	5 634
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	1 312	111	628	68	511
Räntenetto	311 307	16 420	134 302	13 966	66 223
Erlagd ränta	-293 641	-8 551	-126 806	-7 705	-49 383
Erhållen ränta	11 601	11	1 587	5	5 076
Betald skatt	-60 350	-	-33 641	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	220 357	8 208	88 224	5 563	28 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-67 109	-53 237	-93 453	-34 073	-164 935
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	166 855	341 303	-395 955	-364 345	672 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320 103	296 274	-401 184	-392 855	535 516
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-12 520 352	-2 314 228	-635 669	-442 224	-6 832 993
Försäljning av fastigheter	428 217	-	111 884	-	436 253
Investeringar i inventarier	-6 716	-1 094	202	109	-6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-23 263	-4 005	-10 734	-4 005	-83 216
Förändring av andra långfristiga fordringar	-86 606	-	-35 680	-	-15 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 208 720	-2 319 327	-569 997	-446 120	-6 501 935
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	500	-	450	732 655
Emission hybridobligation	681 450	-	681 450	-	-
Apport/kvittningsemission ¹⁾	2 805 484	-	129 946	-	-
Utbetald utdelning	-36 811	-	-16 880	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	35 650	-	1 600	35 650
Förvärvade minoritetsandelar	315 000	-	-	-	-
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-171 482	-	-171 482	-	-
Upptagna lån	10 377 905	1 716 690	1 024 360	712 149	5 102 555

Amortering av lån	-1 794 488	-	-851 450	-	-250 762
Upptagna skulder till ägare	73 600	292 000	-	87 050	829 454
Amortering av skulder till ägare	-793 954	-	-	-	-35 500
Förändring övriga långfristiga skulder	26 990	-	61 993	-100	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 483 694	2 044 840	857 937	801 149	6 472 816
Periodens kassaflöde	-404 923	21 787	-113 244	-37 826	506 397
Likvida medel vid periodens början	506 397	-	214 718	59 613	-
Likvida medel vid periodens slut	101 474	21 787	101 474	21 787	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.



Järven 4, Norrköping

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-09-30	2016-01-01 2016-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2016-07-01 2016-09-30	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	338
Personalkostnader	-7 673	-173	-2 902	-63	-236
Övriga rörelsekostnader	-21 035	-268	-11 778	-41	-849
Rörelseresultat	-28 708	-441	-14 680	-104	-747
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	36 508	10	19 676	3	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 986	-	-75	-	-
Resultat efter finansiella poster	3 814	-431	4 921	-101	-733
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	743
Resultat före skatt	3 814	-431	4 921	-101	10
PERIODENS RESULTAT	3 814	-431	4 921	-101	10

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-09-30	2016-01-01 2016-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2016-07-01 2016-09-30	2016-01-01 2016-12-31
Periodens resultat	3 814	-431	4 921	-101	10
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	3 814	-431	4 921	-101	10

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 417 070	-	1 733
Fordringar hos koncernföretag	1 607 932	23 864	19 348
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 025 002	23 864	21 081
Summa anläggningstillgångar	5 025 002	23 864	21 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7 976	9	3 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 281	14	14
Summa kortfristiga fordringar	17 257	23	3 415
Kassa och bank	4 214	2 235	1 957
Summa omsättningstillgångar	21 471	2 258	5 372
SUMMA TILLGÅNGAR	5 046 473	26 122	26 453
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 027 121	25 999	26 114
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11 081	-	137
Övriga skulder	5 885	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 386	123	202
Summa kortfristiga skulder	19 352	123	339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 046 473	26 122	26 453

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TKR

	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	73 102	4 253 133		4 326 235
Emission hybridobligation		681 450		681 450
Utdelning		-10 492		-10 492
Periodens resultat			3 814	3 814
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2017-09-30	73 825	4 945 968	7 328	5 027 121



Fregatten 16, Karlskrona

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	2017-01-01	2016-01-01	2017-07-01	2016-07-01	2016-01-01
	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	3 814	-431	4 921	-101	-733
Räntenetto	-32 522	-10	-19 601	-3	-14
Erlagd ränta	-3 986	-	-75	-	-
Erhållen ränta	36 508	10	19 676	3	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 814	-431	4 921	-101	-733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 842	164	2 782	23	1 788
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 160	-211	-5 888	-40	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 132	-478	1 815	-118	1 060
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag ¹⁾	-3 415 337	-	-318 740	-	-1 733
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-1 588 584	500	-470 178	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 003 921	500	-788 918	-	-1 733
Finansieringsverksamheten					
Apport/kvittningsemission ¹⁾	4 326 235	-	108 107	-	-
Emission hybridobligation	681 450	-	681 450	-	-
Utbetald utdelning	-2 639	-	-906	-	-326
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	743
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 005 046	-	788 651	-	417
Periodens kassaflöde	2 257	22	1 548	-118	-256
Likvida medel vid periodens början	1 957	2 213	2 666	2 353	2 213
Likvida medel vid periodens slut	4 214	2 235	4 214	2 235	1 957

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. 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.

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.

Ersättning till anställda

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 anställde. 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.

Segmentredovisning

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 indelning 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.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera Hyresintäkter och värdestegringar, 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 dotterbolagets egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets 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.

UPPLYSNINGAR OM KOMMANDE STANDARDS

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 SBB:s resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla

bedöms få begränsad effekt på SBB:s redovisning.

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. Utvärderingen av effekterna på SBB:s 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 SBB:s 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 SBB:s 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 SBB:s redovisning.



Härsta 9:3, Sundsvall

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 intäkts- 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 procent 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 hyresgästerna 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	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	10 752 515	1 564 211	3 728 456
Andelar i koncernföretag	1 749 987	311 119	1 053 106
Summa	12 502 502	1 875 330	4 781 562
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-
Moderbolaget			
Ställda säkerheter			
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Summa	-	-	-
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	3 758 425	-	-
Summa	3 758 425	-	-

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.

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

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 31 oktober 2017

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
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 31 oktober 2017 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 AB (www.remium.com).

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Kalendarium

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

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr

Redovisat eget kapital, exkl. innehav utan bestämmande inflytande, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt.

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.

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, exkl. innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld.

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 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 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.

Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettet 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 och 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 direkta fastighetskostnader.

BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2017-09-30. 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	1 513
Driftkostnader	-320
Underhåll	-89
Förvaltningsadministration	-52
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	1 025
Centraladministration	-48
Finansnetto	-483
Förvaltningsresultat	494

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2017-09-30.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2017-09-30.
- 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	494	494	494	494	494	494
Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt)	250	250	250	400	400	400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	262	42	483	262	42	483
D:o %	1,2%	0,2%	2,2%	1,2%	0,2%	2,2%
Aktuell skatt, 10%	-49	-49	-49	-49	-49	-49
Resultat efter skatt	957	736	1 178	1 107	886	1 328
Resultat kr/aktie	1,30	1,00	1,60	1,50	1,20	1,80
Avkastning långsiktigt substansvärde	14,3%	11,0%	17,6%	16,6%	13,3%	19,9%
Resultat/aktiekurs	18,5%	14,3%	22,8%	21,4%	17,2%	25,7%
P/E	5	7	4	5	6	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

