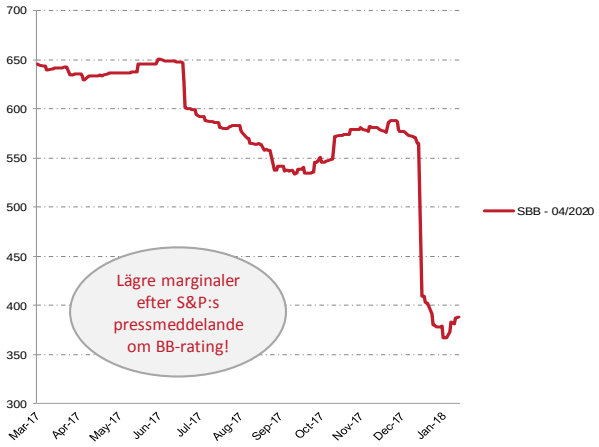
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2017
JANUARI – DECEMBER
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Q4



WORLD IN PROPERTY PRESENTERAR
FASTIGHETSGALAN

VINNARE AV ÅRETS FASTIGHETSBOLAG 2017

ISIN SE0009805468

ÅRET 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 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 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 redovisas som 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.

HELÅRET

HYRESINTÄKT, MKR	FÖRVALTNINGS-RESULTAT, MKR	FASTIGHETSVÄRDE, MDKR
1 339	338	23

FJÄRDE KVARTALET

HYRESINTÄKT, MKR	FÖRVALTNINGS-RESULTAT, MKR	FASTIGHETSVÄRDE, MDKR
384	87	23

ÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 1 339 Mkr (187).
- Driftsöverskottet ökade till 877 Mkr (91).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade till 360 Mkr (28).
- Resultat före skatt blev 3 131 Mkr (1 224), varav:
  - Förvaltningsresultatet ingår med 338 Mkr (6).
  - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive byggrätter ingår med 2 011 Mkr (591).
  - Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 749 Mkr (606).
  - Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter ingår med 37 Mkr (22).
  - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med - 4 Mkr (0).
- Årets resultat ökade till 2 429 Mkr (1 007) efter avdrag för uppskjuten skatt om -662 Mkr (-217) och aktuell skatt om -40 Mkr (-), motsvarande ett resultat per aktie om 3,60 kronor före utspädning.
- Under 2017 har byggrätter om totalt 240 000 kvm BTA till ett värde av 826 Mkr (226) sålts. Dessa tio transaktioner i Västerhaninge, Jordbro, Nyköping, Norrköping och Falun ingår i som orealiserade värdeförändringar.
- Fastighetsportföljens värde ökade till 23 mdkr (8).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 7 120 Mkr (1 973), motsvarande 9,65 kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,10 kr (0) per stamaktie och utdelning om 35,00 (35,00) kr per preferensaktie.

2 429 MKR
Årets resultat

9,65 KR
Långsiktigt substansvärde per aktie EPRA NAV

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade till 140 Mkr (20).
- Överskottsgraden landade på 67 procent i fjärde kvartalet vilket bidrog till att förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet blev 87 Mkr, trots höga finansiella kostnader pga. obligationsåterköp och uppläggningsavgifter i samband med förvärv.
- Under fjärde kvartalet har byggrätter om totalt 15 000 kvm BTA i Falun sålts. Köparna är HSB samt K2A.
- SBB genomförde under perioden fastighetsförvärv för ca 900 Mkr. De stora förvärven avsåg förvärv av nio samhällsfastigheter i Huddinge från det kommunala fastighetsbolaget Huge Fastigheter och förvärv av bolaget Offentlige bygg AS med tre samhällsfastigheter i Norge med Norska Justitiedepartementet som största hyresgäst. Under perioden har också fyra fastigheter (varav en i Helsingborg som förvärvats under perioden) sålts in till joint venture-strukturer (med 50/50 delägande) med tre olika partners till ett underliggande fastighetsvärde om ca 290 Mkr.
- I oktober noterades SBB:s preferensaktie på Nasdaq First North. Första handelsdag var 12 oktober.
- På en extra bolagsstämma den 7 november beslutades om emission av teckningsoptioner riktat till ett särskilt upprättat dotterbolag samt godkände dotterbolagets vidareöverlåtelse av teckningsoptionerna till bolagets nuvarande och framtida anställda. Programmet omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande

antal B-aktier i bolaget. Fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner motsvarar en utspädning om cirka 2,6 procent av totalt antal utestående aktier och 0,7 procent av totala antalet röster i bolaget. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

- Bolagsstämman beslutade att styrelsen i bolaget utökas med en ledamot: Anne-Grete Strøm-Erichsen.
- I november erhöll SBB sin första publika rating, en B1 rating med stabila utsikter från Moody's.
- En nyemission av 34 035 nya preferensaktier, för vilken betalning skedde genom apport av 485 000 preferensaktier i Högkullen AB (publ) genomfördes i december. SBB kontrollerar efter apportemissionen 10 000 000 stamaktier samt 5 588 636 preferensaktier i Högkullen, motsvarande 80,5 procent av aktierna och 96,5 procent av rösterna i Högkullen, samt kontrollerar 918 354 teckningsoptioner i Högkullen, motsvarande 98,0 procent av utestående teckningsoptioner.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- I början på januari meddelade SBB uppdatering av två av sina finansiella mål: Att upprätthålla en belåningsgrad under 60% (från 65%) och att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,8 gånger (från 1,5 gånger).
- Standard & Poor's Global Ratings meddelade att Samhällsbyggnadsbolaget har erhållit en BB rating med stabila utsikter.
- I januari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 750 Mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 29 januari 2021.
- SBB fick priset som Årets fastighetsbolag under Fastighetsgalan som arrangerades av World in Property i slutet på januari. Årets fastighetsbolag är ett rikstäckande pris som delas ut till ett bolag som enligt juryn har stått för en osedvanligt stark utveckling inom sitt område under det gångna året.
- I februari genomfördes ett förvärv av tre äldreboende- och vårdfastigheter i Tammerfors området i Finland. Detta är bolagets första förvärv i Finland och gjordes till ett värde om ca 7,4 miljoner euro.
- I februari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 300 Mkr som löper med en fastränta om 290 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 20 december 2019.
- Fr.o.m. den 16 februari 2018 handlas bolagets stamaktie av serie B och preferensaktie på Nasdaq First North Premier.
- Lars Thagesson anställdes som vice VD och COO.

SBB NYCKELTAL

	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 339	187	384	144
Driftnetto, Mkr	877	91	257	68
Överskottsgrad, %	66	49	67	47
Periodens resultat, Mkr	2 429	1 007	381	601
Direktavkastning, %	4,8	5,6	4,8	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr [2)]	360	28	140	20
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	23 001	7 572	23 001	7 572
Antal fastigheter	749	358	749	358
Antal kvm, tusental	1 366	697	1 366	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	98,3	96,8	98,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	10	7	10
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, Mkr	6 389	1 767	6 389	1 767
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	7 120	1 973	7 120	1 973
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr	6 282	1 609	6 282	1 609
Avkastning på eget kapital, %	52	114	5	54
Belåningsgrad, % [1)]	60	64	60	64
Soliditet, %	32	21	32	21
Justerad soliditet, %	36	33	36	33
Resultat per stamaktie, kr	3,60	E/T	0,48	E/T
Genomsnittligt antal stamaktier	653 360 953	7 230 434	737 949 031	7 230 434
Genomsnittligt antal preferensaktier	168 360	-	305 089	-
Antal stamaktier	737 949 031	7 230 434	737 949 031	7 230 434
Antal preferensaktier	333 205	-	333 205	-

1) Exkl. ägarlån och konvertibler
2) Före förändringar av rörelsekapital

Se definitioner av nyckeltal på s. 33-34

INFORMATION OM VERKSAMHETEN SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

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

FASTIGHETSBESTÅND

För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80-90 procent av beståndet bestå av samhällsfastigheter i Norden med långa kontrakt samt hyresrätter i Sverige. Bolagets målsättning är att fastighetsbeståndet ska uppgå till ett värde om 25 mdkr före år 2020. Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra flöden från framförallt stat/kommun och från hyresrätter. Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter samt utveckling av byggrätter. Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-12-31 749 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 23,0 mdkr, varav bostäder utgjorde 5,9 mdkr, samhällsfastigheter 14,6 mdkr, och övriga fastigheter 2,5 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 1 366 000 kvm med ett hyresintäkt 12-månaders rullande om 1 588 Mkr.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	501	32%
LSS	141	9%
Stat/kommun	676	43%
Indirekt statlig hyresgäst	88	6%
Övrigt	181	11%
Totalt	**1 588**	**100%**

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 vilket 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 ser med stolthet tillbaka på bolagets första hela verksamhetsår, ett år då vi åstadkommit stark tillväxt och skapat en stabil och attraktiv fastighetsportfölj, som möjliggör stabila kassaflöden med låg volatilitet. Vi har under året genomfört transaktioner för 15 mdkr och vi har ett kraftigt stigande driftnetto motsvarande 877 Mkr, att jämföra med 91 Mkr under föregående år. Vi har även förstärkt vår finansiella ställning, uppnått BB rating från Standard & Poor's samt reducerat vår finansieringskostnad och föreslår därför en utdelning 0,10 kronor per aktie.

ANSVARSTAGANDE SAMHÄLLSAKTÖR
Som en av Nordens starkaste aktörer med fokus på samhällsfastigheter är vi en långsiktig partner till några av Sveriges största kommuner. Samhällsengagemang är viktigt för oss och vi är därför stolta över att kunna skapa sommarjobb till ungdomar som bor i våra bostadsområden. Människorna är alltid den viktigaste tillgången för ett bolag, så även för oss. Vi har lyckats attrahera duktiga medarbetare, en erfaren och kompetent styrelse och engagerade ägare.

ATTRAKTIV OCH STABIL FASTIGHETSPORTFÖLJ MED SÄKRA KASSAFLÖDEN
Samhällsbyggnadsbolaget har en attraktiv och stabil fastighetsportfölj och har skapat mervärde till aktieägarna genom en rad viktiga transaktioner, god förvaltning, och aktiv fastighetsutveckling. Vi har tillgångar med låg risk i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska hyresrätter, vilka kännetecknas av långa hyreskontrakt och hög uthyrningsgrad. Vi har under 2017 ökat värdet på vårt fastighetsbestånd med 2,8 mdkr genom investeringar, transaktioner och fastighetsutveckling och vår intjäning under det fjärde kvartalet visar en hög direktavkastning, motsvarande 5,1 % exkl. byggrätter, vilket visar på den stabilitet och styrka vi har i vår intjäning.

STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING
Under det fjärde kvartalet har vi fokuserat på att konsolidera vår balansräkning samt minska den finansiella risken. Som ett led i detta arbete har vi genomfört återköp motsvarande ca 100 MNOK av vår norska obligation emitterad i IB Bostad 18, och vi har även genomfört ett antal refinansieringar. Dessa åtgärder har påverkat resultatet negativt men har bidragit till att reducera den finansiella risken och kommer att leda till en stärka framtida intjäning. Vi har erhållit ett kvitto och kvalitetsstämpel på detta arbete genom den BB rating från Standard & Poor's som vi erhållit samt de två emitterade icke säkerställda obligationer som kraftigt sänkt bolagets räntekostnad. I början av året presenterade vi en uppdatering av två av våra finansiella mål:

- Att upprätthålla en belåningsgrad under 60% (från 65%)
- Att uppnå en räntetäckningsgrad på minst 1,8 gånger (från 1,5 gånger)

Vid slutet av året uppgick belåningsgraden till 60% och vi har fortsatt skapa förutsättningar för att minska belåningsgraden ytterligare under de närmaste 12 månaderna, bland annat genom en omfattande försäljning av byggrätter. SBB har en av de längsta räntebindningarna på marknaden och i kombination med bolagets långa kapitalbindning, som förlängts under fjärde kvartalet till 5,6 år, bidrar detta till att förstärka vår finansiella ställning.

STARKT DRIFTNETTO

Samhällsbyggnadsbolaget har under året skapat värde och levererat ett starkt resultat genom investeringar, nya hyreskontrakt och förlängda avtal samt en aktiv fastighetsutveckling. Vårt starka driftnetto motsvarande 877 Mkr i kombination med våra reducerade finansieringskostnader möjliggör fortsatt starka kassaflöden varför vi föreslår en utdelning om 0,10 kronor per aktie. Vårt förvaltningsresultat på 338 Mkr (409 Mkr exkl. transaktionsrelaterade kostnader och uppläggningsavgifter) påverkas av extraordinära uppläggningsavgifter för finansiering och vår fortsatta satsning på att minska finansiella risker med bl.a. återköp av obligationer i både Norge och Sverige. Vår intjäningsförmåga på 12-månaders rullande basis var i slutet av året ca 580 Mkr. Detta sammantaget ger oss de bästa förutsättningar att fortsätta bygga Nordens starkaste aktör med fokus på samhällsfastigheter.

Ilija Batljan
Verkställande direktör och grundare

RESULTATRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-12-31	2016-03-02 2016-12-31	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Hyresintäkter	1 338 677	186 877	384 396	144 309
Driftskostnader	-302 518	-50 815	-73 796	-43 180
Underhåll	-62 471	-18 072	-18 897	-13 888
Förvaltningsadministration	-73 981	-23 777	-25 072	-16 690
Fastighetsskatt	-22 502	-2 942	-9 477	-2 296
Driftnetto	**877 205**	**91 271**	**257 154**	**68 255**
Centraladministration	-75 838	-19 414	-17 222	-13 035
Resultat före finansiella poster	**801 367**	**71 857**	**239 932**	**55 220**
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12 282	5 076	681	5 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	-476 067	-71 299	-153 159	-54 868
Förvaltningsresultat	**337 582**	**5 634**	**87 454**	**5 417**
Värdeförändringar fastigheter	2 796 844	1 218 782	409 495	710 794
Värdeförändringar derivat	-3 748	-	-3 748	-
Resultat före skatt	**3 130 678**	**1 224 416**	**493 201**	**716 211**
Skatt	-701 696	-217 285	-111 932	-115 562
PERIODENS RESULTAT	**2 428 982**	**1 007 131**	**381 269**	**600 649**

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-12-31	2016-03-02 2016-12-31	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Periodens resultat	2 428 982	1 007 131	381 269	600 649
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser	-94 088	-8 898	-46 805	-8 898
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	**2 334 894**	**998 233**	**334 464**	**591 751**
Resultat per aktie	3,60	E/T	0,48	E/T

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 1 338,7 Mkr (186,9) och för kvartalet till 384,4 Mkr (144,3). Av hyresintäkterna avsåg 473,9 Mkr bostäder, 740,9 Mkr samhällsfastigheter och 123,9 Mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 96,8 procent (98,9). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (11).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -461,5 Mkr (-95,6) och för kvartalet -127,2 Mkr (-76,1). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär är kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalläget.

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

	2017-01-01--2017-12-31				2017-10-01--2017-12-31			
MKR	Bostäder	Samhälls-fastigheter	Övriga fastigheter	**Totalt**	Bostäder	Samhälls-fastigheter	Övriga fastigheter	**Totalt**
Hyresintäkter	473,9	740,9	123,9	1 338,7	133,8	218,3	32,3	384,4
Fastighetskostnader	-241,2	-158,1	-62,2	-461,5	-68,5	-40,8	-17,9	-127,2
Driftnetto	**232,7**	**582,8**	**61,7**	**877,2**	**65,2**	**177,5**	**14,4**	**257,1**
Värdeförändringar	698,5	1 540,6	557,8	2 796,9	115,0	309,9	-15,4	409,5
Förvaltningsfastigheter	5 858,9	14 582,8	2 559,0	23 000,7	5 858,9	14 582,8	2 559,0	23 000,7

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -75,8 Mkr (-19,4). För kvartalet var kostnaderna -17,2 Mkr (-13,0). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår också poster som är av engångskaraktär, ca 18 Mkr, och som är väsentligen relaterade till hantering av bolagets transaktioner under perioden.

Finansnettot för perioden uppgick till -463,8 Mkr (-66,2). För kvartalet uppgick finansnettot till -152,5 Mkr (-49,8). 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 inkluderar extraordinära utgifter i form av uppläggningsavgifter för upptagande av lån om ca 40 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 2 796,8 Mkr varav 37,0 Mkr var realiserade värdeförändringar och 2 759,8 Mkr var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 749 Mkr. Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 1 223 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 2 429,0 Mkr (1 007,1) och belastades med -701,7 Mkr (-217,3) i skatt varav -39,7 Mkr (-) avsåg aktuell skatt och -662,0 Mkr (-217,3) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter. För kvartalet var resultat efter skatt 381,3 Mkr (600,6). Skatten för kvartalet var -111,9 Mkr (-115,6) varav 20,6 Mkr (-) avsåg aktuell skatt och -132,5 Mkr (-115,6) uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	23 000 726	7 572 420
Inventarier, verktyg och installationer	10 376	6 368
Summa materiella anläggningstillgångar	**23 011 102**	**7 578 788**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	110 691	83 216
Andra långfristiga fordringar	10 554	15 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	**121 245**	**98 316**
Summa anläggningstillgångar	**23 132 347**	**7 677 104**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	26 271	9 544
Övriga fordringar	277 898	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 472	33 347
Summa kortfristiga fordringar	**343 641**	**164 582**
Kassa och bank	92 749	506 397
Summa omsättningstillgångar	**436 390**	**670 979**
SUMMA TILLGÅNGAR	**23 568 737**	**8 348 083**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**7 636 057**	**1 766 538**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 595 568	3 180 121
Obligationslån	5 941 057	1 153 479
Derivat	35 247	-
Långfristiga skulder till ägare	33 600	793 954
Uppskjuten skatt	863 105	206 405
Övriga långfristiga skulder	13 750	58 764
Summa långfristiga skulder	**13 482 327**	**5 392 723**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	637 176	487 330
Obligationslån	660 289	-
Leverantörsskulder	134 826	61 817
Kortfristiga skulder till ägare	40 000	-
Aktuella skatteskulder	53 839	22 880
Övriga skulder	653 810	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 413	115 726
Summa kortfristiga skulder	**2 450 353**	**1 188 822**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**23 568 737**	**8 348 083**

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	73 105	2 270 798			469 962	**2 813 865**
Emission hybridobligation				668 387		**668 387**
Emission teckningsoptioner		2 099				**2 099**
Utdelning				-12 658	-64 290	**-76 948**
Förvärvade minoritetsandelar					315 000	**315 000**
Inlösta minoritetsandelar					-187 778	**-187 778**
Årets resultat			2 352 034	12 658	64 290	**2 428 982**
Övrigt totalresultat			-75 786		-18 302	**-94 088**
Utgående eget kapital 2017-12-31	**73 828**	**3 040 479**	**3 274 481**	**668 387**	**578 882**	**7 636 057**

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

FASTIGHETER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Värdet för fastigheterna uppgick till 23,0 mdkr per 2017-12-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Forum och Savills. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskrav i värderingen ligger i intervallet 3,18 procent till 9,0 procent. I värdet för fastigheterna ingår ca 1 178 Mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION: 58 procent av fastighetsbeståndet i storstadsregionerna

Oslo

Marknadsvärde, (%)	26%
Area, kvm	81 902

Kristiansand & Bergen

Marknadsvärde, (%)	6%
Area, kvm	58 357

Norra Sverige

Marknadsvärde, (%)	6%
Area, kvm	128 013

Dalarna

Marknadsvärde, (%)	11%
Area, kvm	248 353

Stor-Stockholm

Marknadsvärde, (%)	16%
Area, kvm	184 575

Mellan-Sverige

Marknadsvärde, (%)	19%
Area, kvm	392 515

Stor-Göteborg

Marknadsvärde, (%)	5%
Area, kvm	115 728

Stor-Malmö

Marknadsvärde, (%)	11%
Area, kvm	156 347

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

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

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Vid periodens slut svarade samhällsfastigheter i Norge för 32 procent av bolagets fastighetsvärde. 57 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 11 procent är fastigheter i Sverige där bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete och kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör SBB till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

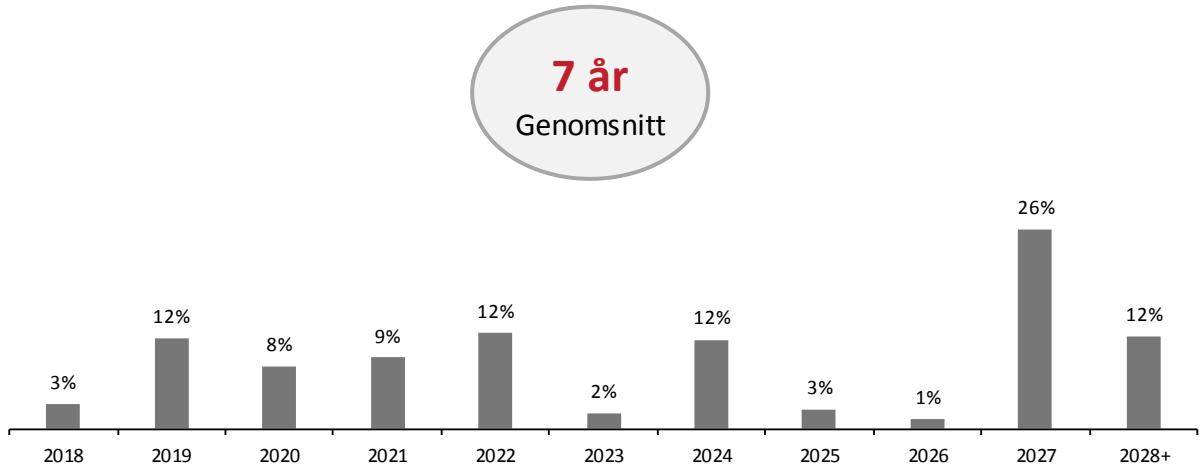
Samhällsbyggnadsbolaget förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner, våra fastigheter är generellt belägna i nära anslutning till ortens centrum och med tillgång till mycket goda kommunikationer, oavsett om det handlar om lägenheter i Kallhäll centrum i Järfälla kommun och Nykvarn centrum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

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

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



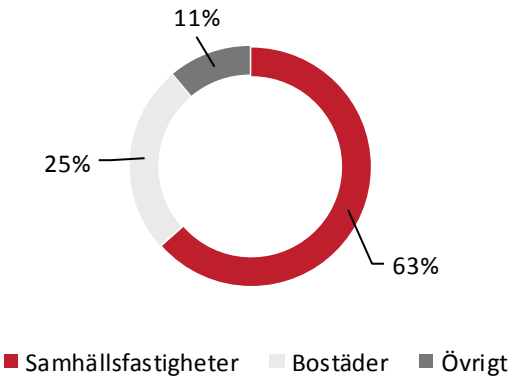
Samhällsfastigheter har lång återstående genomsnittlig kontraktslängd.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	991/-992 Mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-651/717 Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-917/833 Mkr

MARKNADSVÄRDE PER KATEGORI



Landsdomaren 7, Lund

FÖRVÄRV

Samhällsbyggnadsbolaget genomförde under kvartalet fastighetsförvärv för ca 900 Mkr uppdelat på flera portföljer.

• I oktober genomfördes ett förvärv av nio samhällsfastigheter i Huddinge med det kommunala fastighetsbolaget Huge Fastigheter. Samhällsfastigheterna utgörs av skolor och förskolor och har tillsammans ett värde om ca 220 Mkr. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 8 750 kvadratmeter och är idag fullt uthyrda med hyresintäkter om cirka 16,8 Mkr.

•Under perioden förvärvades också bolaget Offentlige bygg AS med tre samhällsfastigheter i Norge med Norska Justitiedepartementet som största hyresgäst (Sarpsborg Politihus, Sarpsborgs Tingrett och Aust Agder Tingrett) med ett fastighetsvärde om ca 400 Mkr. Total uthyrbar area är cirka 15 200 kvm med en hyresintäkt på cirka 27,5 Mkr. Genomsnittlig kontraktslängd är drygt 10 år.

• Dotterbolaget Högkullen har förvärvat 9 LSS-fastigheter för 92 Mkr i två transaktioner.

AVYTTRINGAR

• Under kvartalet har också 4 fastigheter (varav en i Helsingborg som förvärvats under perioden) sålts till JV (samägda bolag) med tre olika partners till ett fastighetsvärde om ca 290 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

		MKR
Ingående verkligt värde 2016-12-31		7 572
Förvärv		13 466
Investeringar		209
Försäljningar		-695
Omräkningsdifferens		-311
Orealiserade värdeförändringar		2 760
Verkligt värde vid periodens slut		**23 001**

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 Mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. Under 2017 har genomförda försäljningar och fortsatt arbete med detaljplaner inneburit en värdeförändring på 749 Mkr. 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. Organisationen leds av vice VD Krister Karlsson och hanterar ca 870 000 kvm ljus BTA i olika detaljplaneskeden. SBB arbetar aktivt för att skapa flexibla och rationella byggrätter (bostadsrätter, hyresrätter och samhällsfastigheter) och har tagit fram byggrätter som passar en bred skara investerare såsom HSB, Riksbyggen, PEAB, Botrygg, K2A och Innovation Properties. SBB har även stor erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen.

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

Realiserade byggrätter

Två försäljningar av byggrätter från fastigheten Falkenberg Bacchus 1

Illustration av IM till potentiella lägenhetsköpare

- 700 lägenheter
- 58 000 kvm
- 100% av befintliga byggrätter är avyttrade
- Februari 2017- Försäljningsevent för de 150 första lägenheterna hade 750 besökare

Byggrätter
SBB hade per 2017-12-31 cirka 40 pågående utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 870 000 kvm BTA. Detaljplaneprocessen består av 4 faser; Projektidéer (fas 1), Inför beslut planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunna detaljplaner (fas 4). Nedan redovisas i tabellform SBBs olika projekt.

Kommun	Fastighet	BTA byggrätt
Utvecklingsprojekt med erhållet planbesked		
Nyköping	Raspen 1,2,3	156 000
Nykvarn	Kaffebryggaren 1	32 900
Falun	Falun 9:22	100 000
Ulricehamn	Krämaren 4	7 000
Norrköping	Järven 4	21 800
Haninge	Kalvsvik 11:9, 1:4	85 000
Haninge	Åby 1:67 m.fl.	110 000
Nykvarn	Tillbringaren 2 m.fl.	5 000
Oskarshamn	Hälsan 22	10 000
Totalt med planbesked (BTA) (fas 3)		**527 700**
Projektidéer (BTA) (fas 1)		133 550
Inför beslut planbesked (BTA) (fas 2)		135 900
Lagakraftvunna detaljplaner (BTA) (fas 4)		70 340
Total byggrättsportfölj (BTA) (samtliga faser)		**867 490**
Varav markanvisning (BTA)		*137 900*
Varav sålt (BTA)		*240 000*
Totalt värde, redan sålda byggrätter (SEK)		*826 000 000*

Under 2017 har byggrätter om totalt 240 000 kvm BTA sålts varav 178 000 kvm BTA till JV. Försäljningarna avser totalt tio transaktioner i Västerhaninge, Jordbro, Nyköping, Norrköping och Falun. Värdet av försäljningarna uppgår till 826 Mkr. Försäljningarna har per 2017-12-31 ännu inte redovisats då de är villkorade av lagakraftvunnen detaljplan. De har dock beaktats i samband med värderingen av fastigheterna och därmed påverkat de orealiserade värdeförändringarna.

Efter årsskiftet har SBB erhållit planbesked på ytterligare cirka 25 000 kvm BTA byggrätter i Karlstad och Karlshamn. SBB bedömer att värdet av byggrättsportföljen vid lagakraftvunna detaljplaner kan komma att överstiga det bokförda värdet av byggrättsportföljen med 500-900 Mkr.

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

Nöthagen (Raspen 1-3), Nyköping kommun

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

- 156 000 kvm BTA
- 65 000 BTA sålt

- Befolkning Nyköping Kommun 2017, 55 329 personer
- Befolkning Nyköping Kommun 2025, 61 438 personer

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

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

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

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

Born (Falun 9:22), Falu kommun

- 100 000 kvm BTA
- 67 000 kvm BTA sålt
- Befolkning Falun Kommun 57 433 personer

FINANSIERING

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 908 Mkr, varav 7 233 Mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 601 Mkr obligationslån och 74 Mkr avsåg efterställda ägarlån. Exkluderat ägarlånen var belåningsgraden 60 procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2017-12-31 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,36 procent och för ägarlånen till 7 procent. Genomsnittlig räntebindning var 3,37 år. Förfallostrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellen till höger.

Under året har hybridobligationslån om totalt 700 Mkr inom en ram om 1 mdkr emitterats. Då hybridobligationslånet är evigt och inlösen enbart kan påkallas av bolaget klassificeras det redovisningsmässigt som ett eget kapital-instrument. Hybridobligationslånet är sedan 6 november noterat vid Nasdaq Stockholm.

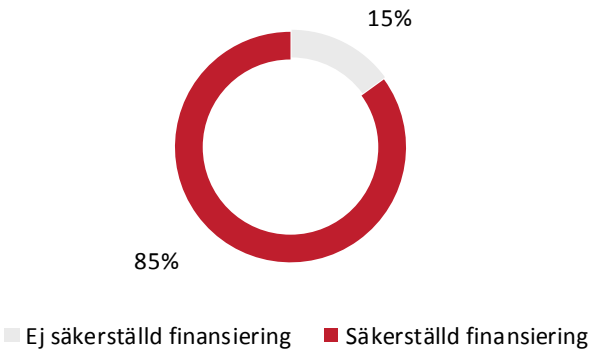
Av de lån som förfaller inom ett år ingår bl.a. en icke-säkerställd obligation om 600 Mkr som emitterades i slutet av 2016 med slutförfall per 2018-06-23. Under perioden har delar av obligationen återköpts. Detta gäller även en annan obligation som förfaller under 2018. Under hösten påbörjades arbetet med refinansieringar som utmynnade i emissioner av två icke-säkerställda obligationer efter årets utgång. Det ena obligationslånet om 750 Mkr med en ram om 1 mdkr löper med en rörlig ränta om Stibor 3 m + 390 räntepunkter och har en löptid på 3 år. Det andra obligationslånet om 300 Mkr löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 290 räntepunkter och har en löptid på ca 1,8 år.

Vid periodens slut fanns dessutom 2 051 Mkr i lånelöften och outnyttjade kreditlinor som kommer att användas för refinansieringar.

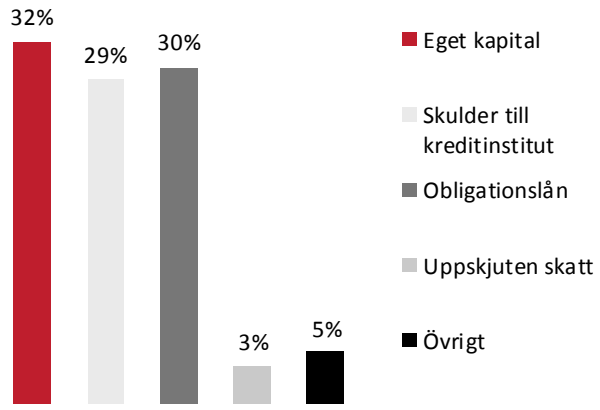
KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR

Förfalloår	Nominellt belopp i Mkr	Andel
< 1 år	1 314	9%
< 2 år	1 197	9%
< 3 år	4 012	29%
< 4 år	1 778	13%
< 5 år	1 039	8%
> 5 år	4 586	33%
Summa	**13 926**	**100%**

FINANSIERINGSSTRUKTUR



KAPITALSTRUKTUR



SBB

Samhällsbyggnadsbolaget

STÖRST PÅ LSS-BOENDEN I SVERIGE

AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktie av serie B är noterad på Nasdaq First North. Per 2017-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 520 352 056 st. Därutöver har bolaget 217 596 975 stamaktier av serie A och 333 205 preferensaktier.

I samband med fullgörandet av uppköpserbjudandet av preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen emitterades 2 667 812 aktier av serie B och 195 670 preferensaktier innebärande en ökning av aktiekapitalet med 286 348 kr. I december gjordes ytterligare en emission av 34 035 preferensaktier som vederlag bestående av preferensaktier i Högkullen.

Kursen på stamaktien av serie B var per 2017-12-31 6,2 kr. Börsvärdet för aktien (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 4 575 Mkr.

	2017-12-31	2016-12-31
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	298	6
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,46	0,78
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	7 120	1 973
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie	9,65	E/T
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr [1)]	6 282	1 609
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie	8,51	E/T
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,2	1,7

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

ÄGARNA

Aktiekapitalet uppgick per 2017-12-31 till 73 828 224 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 kapitalet och 40,5 procent av rösterna.

Aktieägare	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antalet preferensaktier	Andel av kapitalet, %	Andel Röster
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701			8,6	23,5
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	45 558 167	1 137 606		6,3	16,9
AB Arvid Svensson	26 000 000	20 833 333		6,3	10,4
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525		6,4	9,1
Backahill AB	13 919 159	14 605 317		3,9	5,7
Michael Cocozza	7 619 484	12 896 000		2,8	3,3
Meteva AS		84 929 772		11,5	3,1
Investmentaktiebolaget Cyclops	6 349 570	2 666 666		1,2	2,5
Assindia AB	4 762 186	3 924 318		1,2	1,9
AktFast Förvaltnings AB	4 762 186	3 924 309		1,2	1,9
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810		5,8	1,6
HighHill Intressenter AB		40 701 897		5,5	1,5
Postens Pensionsstiftelse		40 551 810		5,5	1,5
Lennart Schuss (genom bolag)	2 000 000	14 924 060		2,3	1,3
Oscar Lekander	3 174 785	167 700		0,5	1,2
Krister Karlsson	3 174 785			0,4	1,2
Övriga	14 782 975	211 031 933	333 205	30,6	13,3
Totalt	**217 596 975**	**520 352 056**	**333 205**	**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.

Frostfjärilen 44, Huddinge

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-12-31	2016-03-02 2016-12-31	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	337 582	5 634	87 454	5 417
Justering för ej kassaflödespåverkande poster				
Avskrivningar	2 144	511	832	400
Räntenetto	463 785	66 223	152 478	49 803
Erlagd ränta	-415 585	-49 383	-121 944	-40 832
Erhållen ränta	12 282	5 076	681	5 065
Betald skatt	-39 725	-	20 625	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**360 483**	**28 061**	**140 126**	**19 853**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-180 535	-164 935	-113 174	-111 698
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	330 126	672 390	116 007	331 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**510 074**	**535 516**	**142 959**	**239 242**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter [1)]	-13 674 653	-6 832 993	-981 335	-4 518 765
Försäljning av fastigheter	732 711	436 253	306 575	436 253
Investeringar i inventarier	-6 152	-6 879	564	-5 785
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-27 963	-83 216	-4 387	-79 211
Förändring av andra långfristiga fordringar	3 131	-15 100	91 071	-15 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-12 972 926**	**-6 501 935**	**-587 512**	**-4 182 608**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	732 655	-	732 155
Emission hybridobligation	668 387	-	-	-
Emission teckningsoptioner	2 099	-	2 099	-
Apport/kvittningsemission [1)]	2 832 167	-	4 202	-
Utbetald utdelning	-70 845	-	-34 034	-
Erhållna aktieägartillskott	-	35 650	-	-
Förvärvade minoritetsandelar	315 000	-	-	-
Inlösta minoritetsandelar [1)]	-187 778	-	-16 296	-

Upptagna lån	11 101 893	5 102 555	603 715	3 385 865
Amortering av lån	-1 846 342	-250 762	-51 854	-250 762
Upptagna skulder till ägare	73 600	829 454	-	537 454
Amortering av skulder till ägare	-793 954	-35 500	-	-35 500
Förändring övriga långfristiga skulder	-45 014	58 764	-72 004	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**12 049 213**	**6 472 816**	**435 828**	**4 427 976**
Periodens kassaflöde	**-413 639**	**506 397**	**-8 725**	**484 610**
Likvida medel vid periodens början	**506 397**	**-**	**101 474**	**21 787**
Valutakursändring i likvida medel	-9	**-**	-	**-**
Likvida medel vid periodens slut	**92 749**	**506 397**	**92 749**	**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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Nettoomsättning	-	338	-	338
Personalkostnader	-13 486	-236	-5 813	-63
Övriga rörelsekostnader	-29 192	-849	-8 157	-581
Rörelseresultat	**-42 678**	**-747**	**-13 970**	**-306**
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	3 062	-	3 062	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	64 146	14	27 638	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 908	-	-922	-
Resultat efter finansiella poster	**19 622**	**-733**	**15 808**	**-302**
Bokslutsdispositioner	-2 090	743	-2 090	743
Resultat före skatt	**17 532**	**10**	**13 718**	**441**
Skatt	-3 340	-	-3 340	-
PERIODENS RESULTAT	**14 192**	**10**	**10 378**	**441**

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Periodens resultat	14 192	10	10 378	441
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	**14 192**	**10**	**10 378**	**441**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	3 441 984	1 733
Fordringar hos koncernföretag	1 600 341	19 348
Summa finansiella anläggningstillgångar	**5 042 325**	**21 081**
Summa anläggningstillgångar	**5 042 325**	**21 081**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	183	-
Övriga fordringar	5 000	3 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 357	14
Summa kortfristiga fordringar	**15 540**	**3 415**
Kassa och bank	3 372	1 957
Summa omsättningstillgångar	**18 912**	**5 372**
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 061 237**	**26 453**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**5 033 754**	**26 114**
Obeskattade reserver	**1 630**	**-**
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatt	460	-
Summa långfristiga skulder	**460**	**-**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	9 799	137
Aktuella skatteskulder	1 381	-
Övriga skulder	10 301	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 912	202
Summa kortfristiga skulder	**25 393**	**339**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**5 061 237**	**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	73 105	4 273 603		**4 346 708**
Emission hybridobligation		668 387		**668 387**
Emission teckningsoptioner			2 099	**2 099**
Utdelning		-23 746		**-23 746**
Årets resultat			14 192	**14 192**
Övrigt totalresultat			-	**-**
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2017-12-31	**73 828**	**4 940 121**	**19 805**	**5 033 754**

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 9 antal anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -13,5 Mkr (-0,2).

Totalt har moderbolaget förvärvat aktier för 3,4 mdkr under perioden. Emissioner har genomförts, vilket har ökat antalet aktier till 738 282 236 antal aktier och aktiekapitalet till 73 828 224 kr. Den tidigare verksamheten delades ut till ett värde om 1,7 Mkr.

Fregatten 16, Karlskrona

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	19 622	-733	15 808	-302
Räntenetto	-59 238	-14	-26 716	-4
Erlagd ränta	-4 908	-	-922	-
Erhållen ränta	64 146	14	27 638	4
Betald skatt	-3 340	-	-3 340	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**16 282**	**-733**	**12 468**	**-302**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 125	1 788	1 717	1 624
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	18 951	5	7 791	216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**23 108**	**1 060**	**21 976**	**1 538**
Investeringsverksamheten				
Investering i dotterföretag [1)]	-3 440 251	-1 733	-24 914	-1 733
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-1 580 993	-	7 591	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 021 244**	**-1 733**	**-17 323**	**-2 233**
Finansieringsverksamheten				
Apport/kvittningsemission [1)]	4 346 708	-	20 473	-
Emission hybridobligation	668 387	-	-13 063	-
Emission teckningsoptioner	2 099	-	2 099	
Utbetald utdelning	-17 643	-326	-15 004	-326
Erhållna koncernbidrag	-	743	-	743
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 999 551**	**417**	**-5 495**	**417**
Periodens kassaflöde	**1 415**	**-256**	**-842**	**-278**
Likvida medel vid periodens början	**1 957**	**2 213**	**4 214**	**2 235**
Likvida medel vid periodens slut	**3 372**	**1 957**	**3 372**	**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 aktiekapital så att det återspeglar det redovisande förvärvade företagets aktiekapital. Jämförande information som presenteras i koncernredovisningen justeras också retroaktivt för att återspegla det legala moderföretagets aktiekapital (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 kontraktsperioden. 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 hänförbara 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 hänförbara 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 hänför sig.

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 överförts 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.

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 utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat 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, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. 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 pga. 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.

UPPLYSNINGAR 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. Utvärderingen av effekterna på SBB:s resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla bedöms få begränsad effekt på SBBs redovisning då kundfordringar endast finns i begränsad omfattning samt att säkringsredovisning inte tillämpas.

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. Utvärderingen av effekterna på SBB:s resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla har gjorts. Eftersom koncernens intäkter i allt väsentligt utgörs av hyresintäkter som faller utanför denna standard är bedömningen att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBB:s redovisning men innebär utökade upplysningsskyldigheter.

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. Då bolaget har ett begränsat antal avtal av mindre värde kopplade till tomträttsavgälder och leasing är bedömningen att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBB:s redovisning.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	12 170 445	3 728 456
Andelar i koncernföretag	2 056 399	1 053 106
Summa	**14 226 844**	**4 781 562**
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande	-	-
Summa	**-**	**-**
Moderbolaget		
Ställda säkerheter		
Andelar i koncernföretag	**-**	**-**
Summa	**-**	**-**
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande	3 065 546	**-**
Summa	**3 065 546**	-

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 49 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen är självkostnadspris plus en marginal om 7 procent.

På extra bolagsstämma den 7 november beslutades om emission av teckningsoptioner riktat till ett särskilt upprättat dotterbolag samt godkände dotterbolagets vidareöverlåtelse av teckningsoptionerna till bolagets nuvarande och framtida anställda. Programmet omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

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

Stockholm den 27 februari 2018

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen
Styrelseledamot

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

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

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Kalendarium

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
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-20

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr
Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 %.
Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående preferensaktier
Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier
Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.
Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

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

EPRA Earnings, kr
Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.
Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittligt antal preferensaktier
Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier
Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %
Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år
Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr
Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.
Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Resultat per aktie, kr
Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och ränta på hybridobligationen i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier för perioden.

Soliditet, %
Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm
Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

Direktavkastning, %
Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden. I beräkningen tas hänsyn till fastigheternas innehavstid.
Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr
Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.
Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %
Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.
Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

EPRA Earnings, kr
Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.
Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år
Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.
Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr
Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster 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 2017-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	MKR
Hyresintäkter	1 588
Driftkostnader	-292
Underhåll	-100
Förvaltningsadministration	-58
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	**1 111**
Centraladministration	-48
Resultat från intresseföretag/JV	3
Finansnetto	-484
Förvaltningsresultat	**582**

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2017-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2017-12-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. realtillgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på realtillgångar 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	582	582	582	582	582	582
Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt)	250	250	250	400	400	400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	274	44	504	274	44	504
D:o %	1,2%	0,2%	2,2%	1,2%	0,2%	2,2%
Aktuell skatt, 10%	-58	-58	-58	-58	-58	-58
Resultat efter skatt	1 048	818	1 278	1 198	968	1 428
Resultat kr/aktie	1,42	1,11	1,73	1,62	1,31	1,93
Avkastning långsiktigt substansvärde	14,6%	11,4%	17,8%	16,7%	13,5%	19,9%
Resultat/aktiekurs	22,9%	17,9%	27,9%	26,2%	21,1%	31,2%
P/E	4	6	4	4	5	3

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