



Samhällsbyggnadsbolaget

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

Q2



PERIODEN I KORTHET

FÖRSTA HALVÅRET 2018

HYRESINTÄKT, MKR	FÖRVALTNINGS- RESULTAT, MKR	FASTIGHETSVÄRDE, MDKR	HYRESINTÄKT, MKR	FÖRVALTNINGS- RESULTAT, MKR	FASTIGHETSVÄRDE, MDKR
800	182	26	410	109	26

ANDRA KVARTALET 2018

FÖRSTA HALVÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 800 mkr (585).
- Driftsöverskottet ökade till 505 mkr (357).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 155 mkr (132).
- Resultat före skatt blev 687 mkr (2 140), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 182 mkr (138). Justerat för engångseffekter är förvaltningsresultatet 243 mkr.
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive byggrätter ingår med 452 mkr (1 468).
 - Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 54 mkr (500).
 - Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter ingår med -4 mkr (34).
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med 4 mkr (-).
- Periodens resultat var 517 mkr (1 686) efter avdrag för uppskjuten skatt om -156 mkr (-427) och aktuell skatt om -14 mkr (-27), motsvarande ett resultat per aktie om 0,67 kr (2,93) före utspädning.
- Renovering av 151 lägenheter och tillskapande av 27 nya lägenheter påbörjades under första halvåret.
- Fastighetsportföljens värde ökade med 2,6 mdkr under perioden till 25,6 mdkr (23,0). Värdet per 2017-06-30 var 21,1 mdkr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 7 831 mkr (7 120), motsvarande 10,61 kr (9,97) per aktie.

517 MKR
Periodens resultat

10,61 KR
*Långsiktigt
substansvärde per
aktie EPRA NAV*

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

- I april såldes en skolfastighet i Kristiansand i Norge till ett värde om 415,5 miljoner NOK. Fastigheten har genererat en avkastning på eget kapital om 83 miljoner NOK sedan den förvärvades av SBB i maj 2017.
- I april förvärvades tomträtten till fastigheten Stockholm Vårholmen 6 med en nyproducerad byggnad med bostäder och en förskola.
- I april såldes 20 000 kvm BTA byggrätter för byggnation av hyresrätter till ett utvecklingsbolag samägt med KlaraBo. Byggrätterna är belägna i Höganäs, Karlskrona och Falun.
- Marika Dimming anställdes i april som ansvarig för investerarrelationer och hållbarhet.
- I april förvärvades ett äldreboende i Helsingfors som därmed innebär en utökning av SBBs fastighetsbestånd i Finland.
- I april förvärvade SBB sex bostadsfastigheter med 135 lägenheter i Stockholm.
- I maj upprättade SBB ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Under kvartalet emitterades företagscertifikat om 700 mkr till en ränta om 0,3 - 0,5 procent.
- I maj påbörjades ett samarbete avseende nyproduktion av två LSS-fastigheter om vardera sex lägenheter i Malmö-regionen. Därutöver förvärvades ett LSS-boende i Höganäs.
- SBB erhöll en BB rating med positiva utsikter från Fitch.
- SBB förvärvade i juni 158 hyreslägenheter i Falun från det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden AB.
- I juni förvärvades två samhällsfastigheter med vård- och äldreboende samt två bostadsfastigheter från allmännyttan i Karlskrona. I en annan transaktion förvärvades sex bostadsfastigheter med 114 lägenheter i Karlskrona.
- SBB avyttrade i juni i tre separata affärer byggrätter med en beräknad volym om 63 500 kvm BTA för ett totalt fastighetsvärde om 180 mkr, vilket bedöms ge en resultateffekt om 50 mkr för 2018.
- SBB inledde i juni ett JV-samarbete med Magnolia om utveckling av 17 000 kvm hyresrätter i Nykvarn och Västerhaninge.
- Under kvartalet upprättade SBB ett grönt ramverk för att framöver kunna emittera gröna obligationer. Ramverket är i linje med de s.k. Green Bond Principles enligt ICMA och har värderats av CICERO.
- SBB ingick ett avtal med Erik Penser Bank avseende tjänsten som Certified Adviser. Erik Penser Bank tillträder som

certified adviser den 1 juli.

- I juni sålde SBB en byggrätt om 4 700 kvm BTA motsvarande 40 lägenheter till det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden AB.
- SBB utökade JV-samarbetet med K2A med två projektfastigheter belägna i Uppsala och Västerås.
- Under juni förvärvades även en portfölj innehållandes 35 bostadsfastigheter i Oskarshamn och Avesta samt en samhällsfastighet i Vimmerby.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- SBB tecknade i juli tillsammans med Offentliga Hus och Amasten avtal om försäljning av sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. SBB kommer initialt att äga 21,69 % i bolaget.
- I juli förvärvades en samhällsfastighet med ett äldreboende. Fastigheten är belägen i Stockholm.
- SBB initierade ett emittentbyte avseende dotterbolaget SBB i Norden ABs utestående obligation med symbol SBBIN 002 innebärande att moderbolaget träder in som emittent av obligationen. Emittentbytet kommer att vara verkställt den 11 juli.
- I juli förvärvades två vård- och omsorgsboenden i Tönsberg i Osloregionen.
- SBB upprättade ett EUR företagscertifikatsprogram i Finland med ett rambelopp om EUR 200 000 000.

SBB NYCKELTAL

	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2018 april-juni	2017 april-juni	2017 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	800	585	410	348	1 339
Driftnetto, mkr	505	357	272	226	877
Överskottsgrad, %	63	61	66	65	66
Periodens resultat, mkr	517	1 686	404	1 038	2 429
Direktavkastning, %	4,6	4,7	4,6	4,7	4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr ²⁾	155	132	116	100	360
Marknadsvärde fastigheter, mkr	25 637	21 143	25 637	21 143	23 001
Antal fastigheter	812	720	812	720	749
Antal kvm, tusental	1 493	1 325	1 493	1 325	1 366
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,9	96,6	96,9	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7	7	7	7
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	6 948	5 596	6 948	5 596	6 389
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	7 831	6 180	7 831	6 180	7 120
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	6 895	5 452	6 895	5 452	6 282
Avkastning på eget kapital, %	6	41	5	18	52
Belåningsgrad, % ¹⁾	59	60	59	60	58
Soliditet, %	32	29	32	29	32
Justerad soliditet, %	36	33	36	33	36
Resultat per stamaktie, kr	0,67	2,93	0,56	1,40	3,60
Genomsnittligt antal stamaktier	737 949 031	567 897 901	737 949 031	727 369 131	653 360 953
Genomsnittligt antal preferensaktier	333 205	73 193	333 205	103 500	168 360
Antal stamaktier	737 949 031	735 281 219	737 949 031	735 281 219	737 949 031
Antal preferensaktier	333 205	103 500	333 205	103 500	333 205

1) Enligt ny definition sedan 2018-06-30. Se s. 30

2) Före förändringar av rörelsekapital. Se definitioner av nyckeltal på s. 30-31.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN I SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

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

FASTIGHETSBESTÅND

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

samt utveckling av byggrätter. Fastighetsbeståndet omfattade per 2018-06-30 812 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 25,6 mdkr, varav bostäder utgjorde 7,6 mdkr, samhällsfastigheter 15,4 mdkr, och övriga fastigheter 2,7 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 1 493 000 kvm med en hyresintäkt 12-månaders rullande om 1 732 mkr.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	556	32
LSS	140	8
Stat/kommun	732	42
Indirekt statlig hyresgäst	113	7
Övrigt	191	11
Totalt	1 732	100

ORGANISATION

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





VD HAR ORDET

En unik sammansättning av tillgångar med lågriskprofil är en teoretisk beskrivning av vår verksamhet. Den lite mer jordnära beskrivningen är att kombinationen av samhällsfastigheter i Norden, med långa kontrakt och med den nordiska offentliga sektorn som huvudsaklig hyresgäst, och svenska hyresrätter tillhör en unik del av fastighetsmarknaden som påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer. Trygga kassaflöden helt enkelt. Läger man till att båda dessa tillgångar innebär nära samarbete med kommuner och skapar en stark grund för skapande av byggrätter för bostäder och samhällsfastigheter får man en lågrikstillgång med krydda och möjlighet att överprestera med avseende på långsiktigt värdeskapande.

I dessa dagar kräver värdeskapande också starkt fokus på hållbarhet. Därför är vi särskilt glada att i andra kvartalet lyckats ta fram och certifiera vårt gröna ramverk för att kunna emittera gröna obligationer. Vårt enträgna och systematiska arbete med att skapa Nordens ledande aktör med fokus på samhällsfastigheter och hyresrätter fortsätter med oförminskad kraft. Vår beräknade intjäningsförmåga på rullande 12-månaders basis var i slutet av halvåret 640 mkr, dvs. en ökning från 582 mkr i slutet av 2017. Vi fortsätter att stärka vår samhällsfastighetsportfölj med starka lägen, i Nordens större städer, och långa hyreskontrakt. Utöver att vi förvärvat äldreboenden i tre nordiska huvudstäder; Stockholm, Oslo och Helsingfors, har vi också fortsatt utöka vårt bostadsbestånd. Nu äger vi cirka 8 500 hyreslägenheter samt ytterligare drygt 1 000 lägenheter i LSS-boenden vilket gör oss till ett av Sveriges största noterade bostadsbolag.

I februari gjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett listbyte till Nasdaq First North Premier, vilket är en kvalitetsstämpel och ett viktigt steg inför en kommande notering på Nasdaq Stockholms huvudlista, vilket vi jobbar hårt för att det ska ske under de närmaste 12 månaderna.

NORDEN – EN BRA AFFÄR

Nordiska fastigheter fortsätter att väcka stort intresse från internationella investerare, exempelvis avyttrade vi en skola i Kristiansand i Norge för motsvarande 446 mkr, vilket var, med hänsyn till valutakursförändringar, 54,4 miljoner kronor högre än externvärderingen som gjordes vid årsskiftet. Det var ett svårt beslut att genomföra affären men möjligheten att påvisa hur attraktivt våra tillgångar värderas på fastighetsmarknaden blev den avgörande faktorn. Finansiellt var det en fantastisk affär där vi under relativt kort tid genererade en avkastning på 83 miljoner norska kronor. Under första halvåret har vi ytterligare förstärkt vårt nordiska fokus genom bland annat förvärv av tre äldreboenden i Tammerfors och ett i Helsingfors i Finland. Efter kvartalets slut har vi även förvärvat två vård- och omsorgsboenden i Oslo.

Våra hyresrätter har ett genomsnittligt värde på cirka 12 000 kronor per kvadratmeter i vår balansräkning och vi ser därför stora möjligheter till värdetillväxt då vi startar renoveringar från låga hyresnivåer. Dessa nivåer kan jämföras med den budstrid om Victoria Park som vanns av Vonovia, vilken värderade bolagets hyresrätter till 18 – 19 000 kronor per kvadratmeter. Jag har sagt det förut och upprepar det gärna ännu en gång: svenska hyresrätter med sina låga hyror är bland världens tryggaste tillgångar. I kombination med stor exponering gentemot nordiska välfärdsstater genom ägande av samhällsfastigheter med långa hyreskontrakt utgör Samhällsbyggnadsbolaget en trygg och långsiktig investering.



LÅNGSIKTIG PARTNER TILL KOMMUNER

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

ANSVARSTAGANDE SAMHÄLLSAKTÖR

Som en långsiktig partner till kommuner är samhällsengagemang viktigt för oss, vi är därför stolta över att kunna erbjuda sommarjobb till ungdomar som bor i våra bostadsområden och att stödja organisationen Mentor. Under det andra kvartalet har vi presenterat ett grönt ramverk för att kunna emittera gröna obligationer. Likviden från dessa kommer att användas till hållbara investeringar med målsättningen att minska koldioxidutsläpp genom att skapa energieffektiva byggnader.

Tillgång till bostäder är en grundläggande förutsättning för samhällets utveckling och är en central fråga för jobb och tillväxt. Våra byggrätter, i centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik, har relativt sett låga priser om 3 000 - 5 000 kr per kvadratmeter vilket möjliggör byggande av hyresrätter och samhällsfastigheter. De senaste årens regleringar riskerar att stänga ute många människor från möjligheten till egen bostad och att skada bostadsmarknaden för lång tid framöver. Som samhällsaktör måste vi säga ifrån, men även dra vårt strå till stacken och intensifiera vårt fastighetsutvecklingsarbete samt fortsätta leta konstruktiva samarbeten så att det kontinuerligt byggs bostäder. Under första halvåret har vi därför initierat ett antal samarbeten för att få igång byggandet av hyresrätter. Ett exempel är de 20 000 kvadratmeter BTA som vi sålde till ett utvecklingsbolag samägt (50/50) med KlaraBo som ska utveckla hyresrätter med låga hyror. Vi har även sålt 17 000 kvadratmeter byggrätter för hyresrätter i Nykvarn till ett med Magnolia samägt (50/50) bolag.

ATTRAKTIV OCH STABIL FASTIGHETSPORTFÖLJ MED SÄKRA KASSAFLÖDEN

Renoveringar är en viktig del i det svenska bruksvärdesystemet för hyresrätter och vi strävar alltid efter att förhandla hyror för renoverade lägenheter med Hyresgästföreningen. Under det första halvåret påbörjades renovering av 151 lägenheter. Därutöver har bygglov erhållits för att skapa 27 nya bostäder genom ombyggnation, totalt planerar vi att i år påbörja renovering av ytterligare 300 lägenheter. Vi har slutfört om- och tillbyggnation av kommunhuset i Borlänge, ett LSS-boende i Oskarshamn och dessutom påbörjat investeringar i om- och tillbyggnation av ytterligare ett antal samhällsfastigheter.

Arbetet med att konsolidera balansräkningen samt minska den finansiella risken fortsätter med full kraft. Som ett led i detta arbete har vi återbetalat vår juni 2018 obligation samt återbetalt dyra bryggglån i både Sverige och Norge. Samtliga ägarlån och samtliga mezzaninelån är därmed återbetalda. Vi har även genomfört emittentbyte samt flyttat upp vår april 2020 obligation till moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Dessa åtgärder fortsätter att kortsiktigt påverka resultatet negativt men bidrar till att reducera den finansiella risken och därmed stärka den framtida intjänningen.

Sammanfattningsvis så har vi under det första halvåret levererat ett driftnetto motsvarande 505 mkr, som justerat för engångseffekter är 524 mkr, att jämföra med 357 mkr under motsvarande period föregående år. Vi har fortsatt att stärka vår

finansiella ställning vilket lett till att vi uppnått BB rating med positiva utsikter från Fitch, Detta är den andra BB rating vi erhållit, efter att Standard & Poor's i början av året gav Samhällsbyggnadsbolaget en BB rating.

UTSIKTER

Vårt starka driftnetto i kombination med långsiktigt reducerade finansieringskostnader möjliggör fortsatt starka kassaflöden. Intjäningsförmågan i slutet på andra kvartalet visar att vi för första gången knäckt kostnadskurvan för vår finansiering. Våra finansiella kostnader, på rullande 12-månaders basis, landar på 471 miljoner kronor, att jämföras med 485 mkr i slutet av första kvartalet trots att de totala räntebärande lånen ökat med 1,1 mdkr. Intjäningsförmågan var i slutet av halvåret ca 640 miljoner kronor och vi ser en stark ökning i vår intjäningsförmåga på rullande 12-månaders basis sedan första kvartalet. Intjäning från fastighetsförvaltning är basen för vår verksamhet, men vi är också samhällsbyggare. Vid utgången av det andra kvartalet hade vi knappt 50 pågående utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 900 000 kvm BTA, vilket omvandlat till potential för nybyggnation av antal bostäder är cirka 10 000 – 12 000 bostäder.

Vid slutet av det andra kvartalet uppgick nettobelåningsgraden till 59% och vi har fortsatt skapa förutsättningar för att minska belåningsgraden ytterligare under de närmaste 12 månaderna. Samhällsbyggnadsbolaget har som målsättning att förstärka vår finansiella ställning samt sänka den finansiella risken med målsättningen att uppnå kriterierna för en Investment grade rating under 2018. Detta sammantaget ger oss bra förutsättningar för att fortsätta arbetet med att skapa Nordens ledande aktör med fokus på samhällsfastigheter och hyresrätter.

Ilija Batljan

Verkställande direktör och grundare



RESULTATRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2017-04-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	800 123	584 545	409 755	348 347	1 338 677
Driftskostnader	-201 474	-152 435	-87 220	-83 841	-302 518
Underhåll	-38 710	-30 789	-22 210	-15 009	-62 471
Förvaltningsadministration	-39 144	-36 193	-20 366	-19 176	-73 981
Fastighetsskatt	-16 066	-8 055	-7 953	-3 957	-22 502
Driftnetto	504 729	357 073	272 006	226 364	877 205
Centraladministration	-42 945	-42 094	-21 780	-19 880	-75 838
Resultat före finansiella poster	461 784	314 979	250 226	206 484	801 367
Resultat från finansiella poster					
Räntetäkter och liknande resultatposter	3 846	13 332	1 375	9 263	12 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	-283 919	-190 337	-143 008	-112 851	-476 067
Förvaltningsresultat	181 711	137 974	108 593	102 896	337 582
Värdeförändringar fastigheter	502 021	2 001 953	428 970	1 191 099	2 796 844
Värdeförändringar derivat	3 600	-	-1 520	-	-3 748
Resultat före skatt	687 332	2 193 927	536 043	1 293 995	3 130 678
Skatt	-170 354	-453 976	-132 262	-256 381	-701 696
PERIODENS RESULTAT	516 978	1 685 951	403 781	1 037 614	2 428 982
RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
Belopp i TKR	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2017-04-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Periodens resultat	516 978	1 685 951	403 781	1 037 614	2 428 982
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	224 763	-37 689	95 577	-30 394	-94 088
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	741 741	1 648 262	499 358	1 007 220	2 334 894
Resultat per aktie	0,67	2,93	0,56	1,40	3,60

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 800,1 mkr (584,5) och för kvartalet till 409,8 mkr (348,3). Av hyresintäkterna avsåg 254,3 mkr bostäder, 473,8 mkr samhällsfastigheter och 71,9 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 96,6 procent (96,8). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -295,4 mkr (-227,5) och för kvartalet -137,7 mkr (-122,0). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Utfallet för driftskostnadsposterna värme, el och snöröjning överstiger normalt utfall för första halvåret med ca 19 mkr. Dels beror det högre utfallet på extra kall och lång vinter och dels på en ytterligare belastning pga den stora snömängden som kom under första tertiet.

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.

Perioden 2018-01-01 - 2018-06-30

MKR	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	254,3	473,8	71,9	800,1
Fastighetskostnader	-136,6	-110,6	-48,2	-295,4
Driftnetto	117,8	363,2	23,7	504,7
	46,3%	76,7%	33,0%	63,1%
Värdeförändringar	414,5	78,1	9,6	502,2
Förvaltningsfastigheter	7 583,2	15 389,8	2 663,6	25 636,6
Värde per kvm (kr)	12 144	23 923	11 837	17 174

Perioden 2018-04-01 - 2018-06-30

MSEK	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	130,0	240,5	39,3	409,8
Fastighetskostnader	-58,8	-51,4	-27,5	-137,7
Driftnetto	71,2	189,0	11,8	272,0
	54,8%	78,6%	30,0%	66,4%
Värdeförändringar	359,9	84,1	-14,8	429,2
Förvaltningsfastigheter	7 583,2	15 389,8	2 663,6	25 636,6
Värde per kvm (kr)	12 144	23 923	11 837	17 174

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -42,9 mkr (-42,1). För kvartalet var kostnaderna -21,8 mkr (-19,9). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår också poster som är av engångskaraktär om ca 6 mkr.

Finansnettot för perioden uppgick till -280,1 mkr (-177,0). För kvartalet uppgick finansnettot till -141,6 mkr (-103,6). I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering men också ränta för ägarlån samt övriga finansiella kostnader såsom uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar extraordinära utgifter i form av uppläggningsavgifter för upptagande av lån och kostnad för förtidslösen av dyra lån om ca 36 mkr under perioden.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 502,0 mkr (2 002,0) varav -4,2 mkr (34,5) var realiserade värdeförändringar och 506,2 mkr (1 967,5) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 54 mkr (500). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Periodens resultat efter skatt var 517,0 mkr (1 686,0) och belastades med -170,4 mkr (-454,0) i skatt varav -13,8 mkr (-26,7) avsåg aktuell skatt och -156,6 mkr (-427,3) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Som en följd av de nya skatteregler om gäller fr.o.m. 2019-01-01 har uppskjuten skatt omvärderats till 20,6 procent.

BALANSRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	24 908	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	24 908	-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	25 636 723	21 142 723	23 000 726
Inventarier, verktyg och installationer	4 946	12 602	10 376
Summa materiella anläggningstillgångar	25 641 669	21 155 325	23 011 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	112 646	95 745	110 691
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	41 910	-	-
Andra långfristiga fordringar	16 030	66 026	10 554
Summa finansiella anläggningstillgångar	170 586	161 771	121 245
Summa anläggningstillgångar	25 837 163	21 317 096	23 132 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	5 755	18 794	26 271
Övriga fordringar	240 813	84 639	277 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 498	34 805	39 472
Summa kortfristiga fordringar	321 066	138 238	343 641
Kassa och bank	329 140	214 718	92 749
Summa omsättningstillgångar	650 206	352 956	436 390
SUMMA TILLGÅNGAR	26 487 369	21 670 052	23 568 737

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 554 157	6 370 535	7 636 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7 113 831	4 856 404	6 595 568
Obligationslån	7 741 083	6 060 402	5 941 057
Derivat	30 354	-	35 247
Långfristiga skulder till ägare	-	33 600	33 600
Uppskjutna skatteskulder	1 018 730	636 180	863 105
Övriga långfristiga skulder	70 350	23 761	13 750
Summa långfristiga skulder	15 974 348	11 610 347	13 482 327
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	298 329	1 726 631	637 176
Företagscertifikat	700 000	-	-
Obligationslån	123 075	588 000	660 289
Leverantörsskulder	68 181	123 021	134 826
Kortfristiga skulder till ägare	-	40 000	40 000
Aktuella skatteskulder	39 804	45 174	53 839
Övriga skulder	424 852	961 532	653 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 623	204 812	270 413
Summa kortfristiga skulder	1 958 864	3 689 171	2 450 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 487 369	21 670 052	23 568 737

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	767 582	998 233	-	-	1 766 538
Ny/Apport/kvittningsemission	73 105	2 270 798				2 813 865
Emission hybridobligation				668 387		668 387
Emission teckningsoptioner		2 099				2 099
Utdelning				-12 658	-64 290	-76 948
Förvärvade minoritetsandelar					315 000	315 000
Inlösta minoritetsandelar					-187 778	-187 778
Årets resultat			2 352 034	12 658	64 290	2 428 982
Årets övriga totalresultat			-75 786		-18 302	-94 088
Utgående eget kapital 2017-12-31	73 828	3 040 479	3 274 481	668 387	578 882	7 636 057
Ingående eget kapital 2018-01-01	73 828	3 040 479	3 274 481	668 387	578 882	7 636 057
Emission hybridobligation				315 300		315 300
Emission teckningsoptioner		450				450
Utdelning			-82 104	-30 139	-27 148	-139 391
Årets resultat			459 691	30 139	27 148	516 978
Övrigt totalresultat			181 389		43 374	224 763
Utgående eget kapital 2018-06-30	73 828	3 040 929	3 833 457	983 687	622 256	8 554 157

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

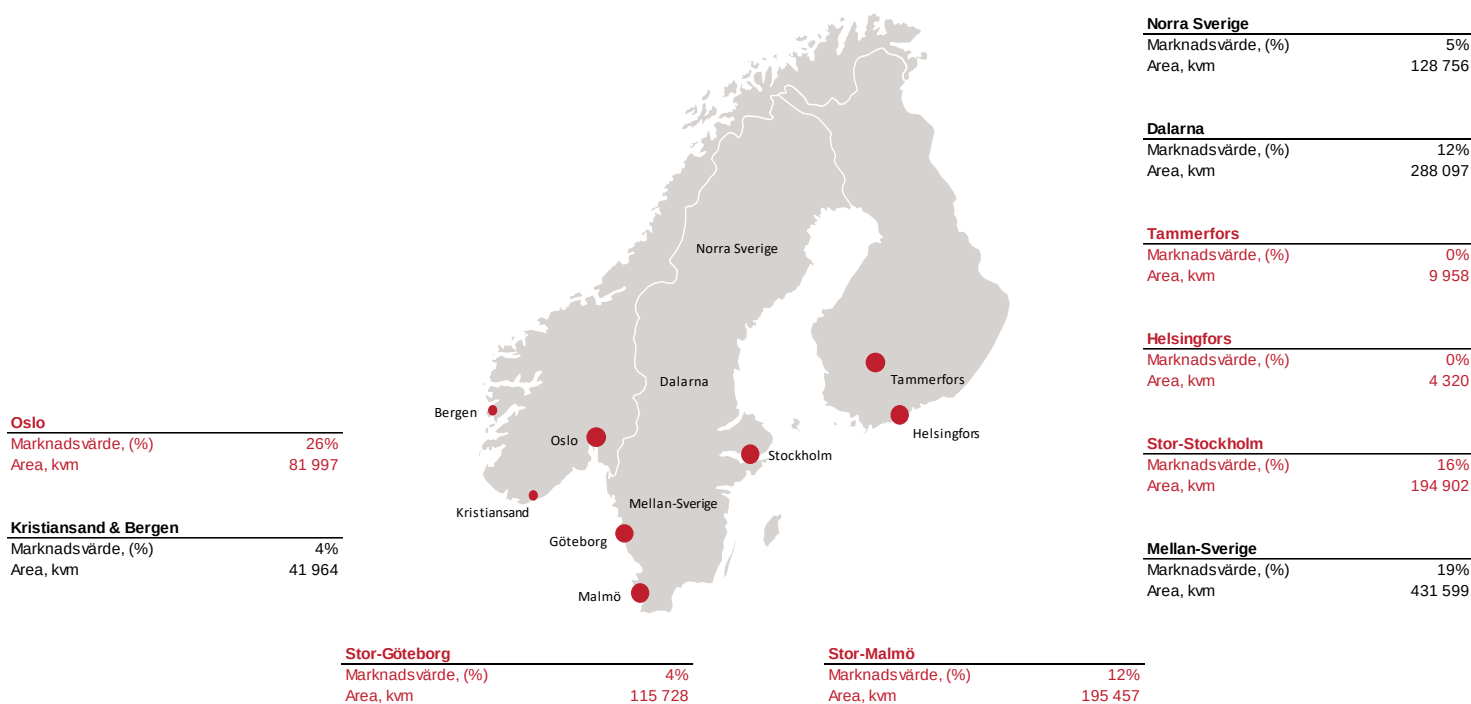
FASTIGHETER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 25,6 mdkr per 2018-06-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL 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. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,55 procent till 9,0 procent. I värdet för fastigheterna ingår ca 1 232 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: 60 procent av fastighetsbeståndet i storstadsregionerna



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

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

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Vid periodens slut svarade samhällsfastigheter i Norge för 30 procent av bolagets fastighetsvärde och 1 procent av bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland. 59 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 10 procent är fastigheter i Sverige där bolaget bedriver ett aktivt

fastighetsutvecklingsarbete och kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör SBB till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

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

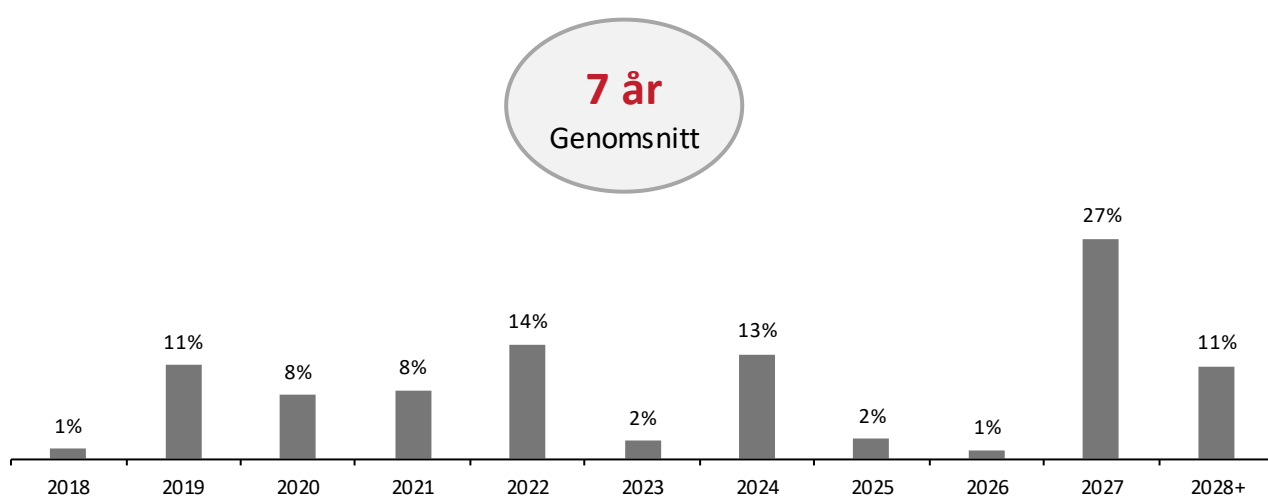
Våra samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är direkt eller indirekt skattefinansierade.

Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan verksamhet för vård, kommunal och statlig förvaltning. Exempelvis äger Samhällsbyggnadsbolaget Fågelviks skola och en förskola i

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

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

KONTRAKTSLÄNGD SAMHÄLLSFASTIGHETER



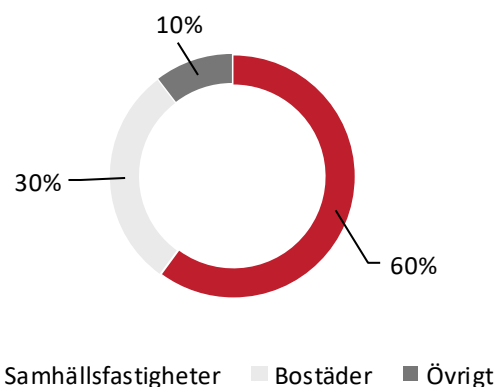
Samhällsfastigheter har lång återstående genomsnittlig kontraktslängd.

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 %	1 038/-1 038 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-288/237 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-738/830 mkr

MARKNADSVÄRDE PER KATEGORI



INVESTERINGAR/SUCCESSIONSRENOVERINGAR

Under andra kvartalet påbörjades renoveringar av ca 60 lägenheter. Planen för det totala antalet renoverade lägenheter för 2018 är oförändrad. Förvaltningen har också påbörjat förädlingsprojekt för att konvertera befintliga

tomma ytor till bostäder. Totalt kommer 27 nya bostäder att skapas på detta sätt fram till årsskiftet i Karlskrona, Oskarshamn, Smedjebacken.

FÖRVÄRV

- Under perioden genomfördes två kommunaffärer där en bostadsportfölj i Falun och en kombination av bostäder och samhällsfastigheter i Karlskrona förvärvades. Portföljen i Falun förvärvades från det allmännyttiga bostadsbolaget Koppastaden AB innehållandes åtta bostadsfastigheter med cirka 9 800 kvadratmeter uthyrbar yta och en hyresintäkt om cirka 9,2 mkr. Portföljen i Karlskrona förvärvades från det kommunala fastighetsbolaget AB Karlskronahem innehållandes två samhällsfastigheter med Karlskrona kommun som hyresgäst om 13 500 kvm uthyrbar yta med ett hyresvärde uppgående till 17,5 mkr samt två bostadsfastigheter om 12 728 kvm uthyrbar yta med ett hyresvärde om 12,8 mkr.

- I april förvärvades en bostadsportfölj i Stockholm innehållandes sex bostadsfastigheter med en total uthyrbar yta på 6 718 kvm och en årlig hyresintäkt om 12,1 mkr.

- Under perioden förvärvades två samhällsfastigheter där den ena fastigheten är ett äldreboende beläget i Helsingfors med Mehiläinen Oy som hyresgäst med ett 10-årigt hyreskontrakt. Fastighetens uthyrbara yta uppgår till 4 320 kvm och har en årlig hyresintäkt på 555 000 euro. Den andra samhällsfastigheten är ett LSS-boende beläget i Höganäs med en uthyrbar yta om 1 542 kvm med ett hyresvärde uppgående till 3,7 mkr.

- I juni genomfördes förvärv av en bostadsportfölj i Karlskrona innehållandes sex bostadsfastigheter med en total uthyrbar yta om 8 000 kvm och en årlig hyresintäkt uppgående till 8,4 mkr.

- Under kvartalet förvärvades även en portfölj innehållandes 35 bostadsfastigheter i Oskarshamn och Avesta samt en samhällsfastighet i Vimmerby. Bostadsfastigheternas uthyrbara yta är 63 700 kvm med en årlig hyresintäkt om 57,5 mkr. Samhällsfastighetens uthyrbara yta är 6 120 kvm med Vimmerby kommun som största hyresgäst och en årlig hyresintäkt om 5,5 mkr.

AVYTTRINGAR

- I april avyttrades en skolfastighet i Kristiansand till ett överenskommet fastighetsvärde om 415,5 miljoner NOK. Fastigheten har genererat en avkastning på eget kapital (cash-on-cash) om 83 miljoner NOK sedan den förvärvades av SBB i maj 2017.

- Under kvartalet har också två fastigheter (en i Uppsala och en i Västerås) sålts till joint ventures med K2A till ett fastighetsvärde om ca 150 Mkr.

- I juni såldes två fastigheter i Klippan till ett överenskommet fastighetsvärde om 50 mkr.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	MRK
Ingående verkligt värde 2018-01-01	23 001
Förvärv	1 799
Investeringar	148
Försäljningar	-537
Omklassificering	-5
Omräkningsdifferens	725
Orealiserade värdeförändringar	506
Verkligt värde vid periodens slut	25 637

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. De fastigheter som SBB förvärvar inom segmentet Övrigt är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential som fram till detaljplan och vidareutveckling genererar ett positivt kassaflöde. Förvärven görs oftast off- market och efter att SBB haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling.

SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation

Samhällsbyggnadsbolaget har en affärsmässig projektorganisation med gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och transaktioner. Organisationen leds av vice VD Krister Karlsson och hanterar ca 900 000 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, Sveafastigheter, Magnolia och allmännyttiga Kopparstaden. SBB har även stor erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen och under kvartalet har cirka 150 000 kvm BTA byggrätt sålts med frånträde efter lagakraftvunnen detaljplan. Totalt har SBB sedan 2016 sålt knappt 450 000 kvm BTA till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 1 600 mkr varav 226 mkr redan är frånträtt.

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

Byggrätter

SBB hade per 2018-06-30 knappt 50 pågående utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 900 000 kvm BTA. Detaljplaneprocessen består av 4 faser; Projektidéer (fas 1), Inför beslut planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunna detaljplaner (fas 4). Nedan redovisas i tabellform SBBs olika projekt.

Kommun	Fastighet	BTA byggrätt
Utvecklingsprojekt med erhållet planbesked		
Nyköping	Raspen 1,2,3	156 000
Nykvarn	Kaffebryggaren 1	33 500
Falun	Falun 9:22	100 000
Ulricehamn	Krämarens 4	7 000
Norrköping	Järven 4	21 800
Haninge	Kalvsvik 11:9, 1:4	85 000
Haninge	Åby 1:67 m.fl.	110 000
Nykvarn	Grytan 6 m.fl.	1 000
Oskarshamn	Hälsan 22	10 000
Karlshamn	Lasarettet 8	6 500
Karlstad	Letten 1	20 000
Totalt med planbesked (BTA) (fas 3)		550 800
Projektidéer (BTA) (fas 1)		169 080
Inför beslut planbesked (BTA) (fas 2)		139 470
Lagakraftvunna detaljplaner exkl. frånträdde byggrätter (BTA) (fas 4)		70 340
Total byggrättsportfölj (BTA) (samtliga faser)		875 690
Varav markanvisning (BTA)		241 900
Varav sålt men ej frånträtt (BTA)		390 680
<i>Totalt värde, redan sålda men ej frånträdde byggrätter (kr)</i>		<i>1 374 000 000</i>

Ovanstående ej frånträdde försäljningar om 1 374 mkr har per 2018-06-30 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 avseende vårt totala fastighetsbestånd.

SBB bedömer att värdet av byggrättsportföljen vid lagakraftvunna detaljplaner kan komma att överstiga det bokförda värdet av byggrättsportföljen med 500-900 mkr.

Under kvartalet har SBB även sålt två förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential i Västerås och Uppsala till ett samägt bolag med K2A. Försäljningarna visar på att SBBs utvecklingsfastigheter är likvida och attraktiva i olika faser av detaljplaneprocessen.

Fastighetsutveckling i JV

I delar av SBBs försäljningar har SBB ingått ett JV med köparen om utvecklingen av byggrätterna. Total byggrättsvolym för JV-samarbetena inkl redan frånträdde byggrätter och byggrätter som även utvecklas i JV-form uppgick 2018-06-30 till cirka 340 000 kvm BTA med en vinstpotential för SBB om cirka 600-800 mkr efter avdrag för SBBs egna investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övervärden. I dessa JV:n tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten (exempelvis HSB, Magnolia eller Botrygg) tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinstpotentialen om cirka 600-800 mkr avser en femårsperiod och har inte beaktats till någon del i rapporten.

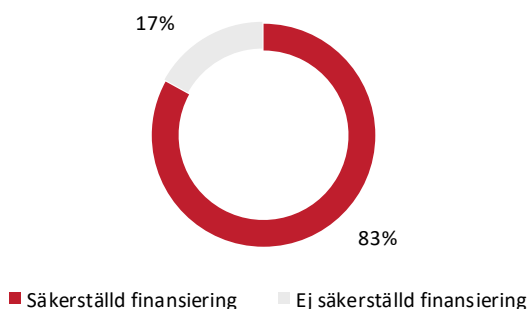
FINANSIERING

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 15 976 mkr, varav 7 412 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 7 864 mkr avsåg obligationslån och 700 mkr avsåg företagscertifikat. Av obligationslånen var 34 % icke-säkerställda. Nettobelåningsgraden var 59 procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2018-06-30 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 2,93 procent, vilket är en minskning med 0,37 procentenheter under andra kvartalet. Genomsnittlig räntebindning var 3,1 år. Förfallostrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellen till höger.

I maj meddelade Fitch Ratings att Samhällsbyggnadsbolaget har erhållit en BB rating med positiva utsikter. Detta är SBBs andra publika rating från ett ledande kreditvärderingsinstitut med betyget BB efter att SBB erhöill en BB rating med stabila utsikter från Standard & Poor's Global Ratings. Ratingen lyfter fram SBBs högkvalitativa lågriskportfölj med nordiska samhällsfastigheter med starka kassaflöden där kommun och stat står som garant för hyresgästerna och svenska hyresrätter. Den positiva utsikten motiveras av att SBB är på väg mot en Investment Grade rating och den erhållna ratingen är ett led i SBBs mål att sänka de finansiella kostnaderna.

I maj upprättade SBB ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Arrangörer av programmet är Swedbank och emissionsinstituten för programmet är Swedbank, Nordea, DNB och Danske bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställt backupfaciliteter. Under perioden emitterade SBB företagscertifikat om 700 mkr med löptider på 3 månader respektive 12 månader med en ränta om 0,3 procent respektive 0,5 procent. Likviden har använts för att återbetala lån med hög ränta och är ett led i bolagets mål att sänka de finansiella kostnaderna. Efter kvartalets slut har ett EUR företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 200 miljoner euro upprättats. Arrangör av programmet är Swedbank AB, Finnish Branch som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank A/S, Finnish Branch.

FINANSIERINGSSTRUKTUR



KAPITALBINDINGSSTRUKTUR

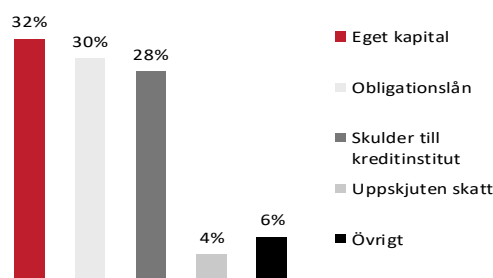
Förfalloår	Nominellt belopp i mkr	Andel
< 1 år	1 124	7%
< 2 år	2 772	18%
< 3 år	3 819	24%
< 4 år	2 902	16%
< 5 år	510	3%
> 5 år	4 956	32%
Summa	16 083	100%

I juni återbetalades en av de icke säkerställda obligationerna med ett nominellt belopp om 600 mkr, utgivna av dotterbolaget SBB i Norden AB. Därefter initierades ett emittentbyte avseende dotterbolaget SBB i Norden ABs utestående obligation med ett nominellt belopp om 1,5 mdkr innebärande att moderbolaget träder in som emittent av obligationen. Emittentbytet har verkställts per den 11 juli.

SBB upprättade under kvartalet ett grönt ramverk för att framöver kunna emittera gröna obligationer. SBBs gröna ramverk är i linje med de så kallade Green Bond Principles som har tagits fram av organisationen International Capital Market Association (ICMA). SBB har beställt och fått en oberoende utvärdering från CICERO (Center for International Climate Research, Oslo) av det gröna ramverket och tillhörande styrdokument och rutiner för att bedöma den miljömässiga påverkan av projekten. Mot bakgrund av deras bedömning av projekttypen, styrdokument, mål och rapporteringsstandarder har SBBs gröna ramverk fått en "Medium Green" bedömning av CICERO. Likviden från de gröna obligationerna ska användas till hållbara investeringar med målet att minska koldioxidutsläpp genom att skapa energieffektiva byggnader.

Vid periodens slut hade SBB 2 771 mkr i outnyttjade kreditlinor, checkkrediter och likviditet.

KAPITALSTRUKTUR





Samhällsbyggnadsbolaget

EN KOMMUNAFFÄR I KARLSKRONA



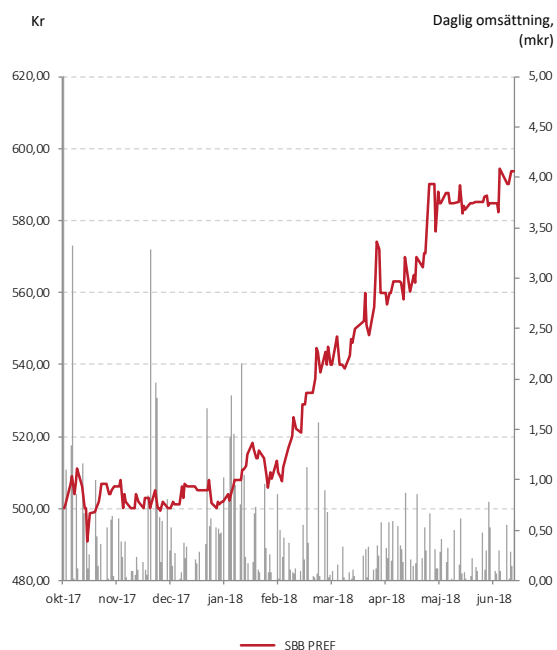
AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktie av serie B är noterad på Nasdaq First North Premier. Per 2018-06-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 520 352 056 st. Därutöver har bolaget 217 596 975 stamaktier av serie A och 333 205 preferensaktier. Kursen på stamaktien av serie B var 8,95 kr och för preferensaktien 594 kr per 2018-06-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 6 605 mkr och för preferensaktien 198 mkr.

STAMAKTIER AV SERIE B



PREFERENSAKTIE



	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), mkr	168	111	298
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,23	0,27	0,46
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr	7 831	6 180	7 120
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie ²⁾	10,61	6,75	9,65
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), mkr ¹⁾	6 895	5 452	6 282
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie ²⁾	9,34	7,41	8,51
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,4	3,1	3,2

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



ÄGARNA

Aktiekapitalet uppgick per 2018-06-30 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	26 666 667		7,1	10,6
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525		6,4	9,1
Backahill AB	13 919 159	14 605 317		3,9	5,7
Dragfast AB	7 322 229	27 000 000		4,6	3,7
Michael Cocozza	7 619 484	13 937 211		2,9	3,3
Meteva AS		84 929 772		11,5	3,1
Investmentaktiebolaget Cyclops	6 349 570	2 666 666		1,2	2,5
Assindia AB	4 762 186	3 850 000		1,2	1,9
AktFast Förvaltnings AB	4 762 186	3 691 546		1,1	1,9
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810		5,8	1,6
HighHill Intressenter AB		40 701 897		5,5	1,5
Postens Pensionsstiftelse		40 551 810		5,5	1,5
Lennart Schuss (privat och genom bolag)	2 634 957	15 424 060		2,4	1,5
Oscar Lekander	3 174 785	277 700		0,5	1,2
Krister Karlsson	3 174 785			0,4	1,2
Övriga	6 825 789	176 854 469	333 205	24,9	9,1
Totalt	217 596 975	520 352 056	333 205	100,0	100,0



Frostfjärilen 44, Huddinge

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2017-04-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	181 711	137 974	108 593	102 896	337 582
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	550	684	133	167	2 144
Räntenetto	280 073	177 005	141 633	103 588	463 785
Erlagd ränta	-296 911	-170 153	-130 899	-97 157	-415 585
Erhållen ränta	3 846	13 332	1 375	9 263	12 282
Betald skatt	-13 814	-26 709	-4 589	-18 314	-39 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	155 455	132 133	116 246	100 443	360 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	27 366	26 344	-20 056	43 570	-180 535
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-318 601	562 810	113 207	321 653	330 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-135 810	721 287	209 397	465 666	510 074
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-1 942 715	-11 884 683	-1 652 091	-3 266 867	-13 679 013
Försäljning av fastigheter	533 086	316 333	532 100	228 200	737 071
Investeringar i inventarier	4 880	-6 918	5 611	-3 176	-6 152
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-752	-12 529	-10 172	383	-27 963
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-24 908	-	-349	-	-
Förändring av fordringar hos intresseföretag/jv	-41 910	-	-41 910	-	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	-2 227	-50 926	2 202	-65 677	3 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 474 546	-11 638 723	-1 164 609	-3 107 137	-12 972 926
Finansieringsverksamheten					
Apport-/kvittningsemission ¹⁾	-	2 675 538	-	139 409	2 832 167
Emission hybridobligation	315 300	-	-	-	668 387
Emission teckningsoptioner	450	-	-	-	2 099
Utbetald utdelning	-100 581	-19 931	-73 322	-5 625	-70 845
Förvärvade minoritetsandelar	-	315 000	-	-	315 000
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-	-	-	-	-187 778

Upptagna lån	3 998 800	9 353 545	2 369 333	3 336 586	11 101 893
Amortering av lån	-2 351 769	-943 038	-1 316 180	-871 652	-1 846 342
Upptagna skulder till ägare	-	73 600	-	73 600	73 600
Amortering av skulder till ägare	-73 600	-793 954	-40 000	-33 600	-793 954
Förändring övriga långfristiga skulder	56 600	-35 003	54 460	-35 159	-45 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 845 200	10 625 757	994 291	2 603 559	12 049 213
Periodens kassaflöde	234 844	-291 679	39 079	-37 912	-413 639
Likvida medel vid periodens början	92 749	506 397	291 906	252 630	506 397
Valutakursändring i likvida medel	1 547	-	-1 845	-	-9
Likvida medel vid periodens slut	329 140	214 718	329 140	214 718	92 749

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



Fregatten 16, Karlskrona

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2017-04-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Personalkostnader	-10 444	-4 771	-6 021	-3 462	-13 486
Övriga rörelsekostnader	-18 112	-9 257	-7 688	-8 424	-29 192
Rörelseresultat	-28 556	-14 028	-13 709	-11 886	-42 678
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	6 706	-	3 353	-	3 062
Ränteintäkter och liknande resultatposter	86 796	16 832	52 043	16 832	64 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28 467	-3 911	-18 500	-23	-4 908
Resultat efter finansiella poster	36 479	-1 107	23 187	4 923	19 622
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2 090
Resultat före skatt	36 479	-1 107	23 187	4 923	17 532
Skatt	-	-	-	-	-3 340
PERIODENS RESULTAT	36 479	-1 107	23 187	4 923	14 192

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2017-04-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Periodens resultat	36 479	-1 107	23 187	4 923	14 192
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	36 479	-1 107	23 187	4 923	14 192

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 442 471	3 098 330	3 441 984
Fordringar hos koncernföretag	3 774 419	1 137 754	1 600 341
Summa finansiella anläggningstillgångar	7 216 890	4 236 084	5 042 325
Summa anläggningstillgångar	7 216 890	4 236 084	5 042 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	-	183
Övriga fordringar	44 319	13 367	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 396	6 672	10 357
Summa kortfristiga fordringar	66 738	20 039	15 540
Kassa och bank	2 080	2 666	3 372
Summa omsättningstillgångar	68 818	22 705	18 912
SUMMA TILLGÅNGAR	7 285 708	4 258 789	5 061 237
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 269 198	4 237 780	5 033 754
Obeskattade reserver	2 090	-	2 099
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 281 872	-	-
Summa långfristiga skulder	1 281 872	-	-
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	700 000	-	-
Leverantörsskulder	2 093	16 166	9 799
Aktuella skatteskulder	1 381	-	1 381
Övriga skulder	16 133	4 125	10 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 941	718	3 912
Summa kortfristiga skulder	732 548	21 009	25 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 285 708	4 258 789	5 061 237

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TKR

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	21 877	3 514	26 114
Apport/kvittningsemission	73 105	4 270 799		4 343 904
Emission hybridobligation		668 387		668 387
Emission teckningsoptioner			5 000	5 000
Utdelning		-23 843		-23 843
Årets resultat			14 192	14 192
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	73 828	4 937 220	22 706	5 033 754
Ingående eget kapital 2018-01-01	73 828	4 937 220	22 706	5 033 754
Emission hybridobligation		314 561		314 561
Utdelning		-115 596		-115 596
Årets resultat			36 479	36 479
Övrigt totalresultat			-	-
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2018-03-31	73 828	5 136 185	59 185	5 269 198

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 10 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -28,6 mkr (-14,0).

Under perioden emitterade SBB företagscertifikat om 700 mkr inom befintlig ram om 2 mdkr. Antalet aktier uppgick till 738 282 236 antal aktier och aktiekapitalet till 73 828 224 kr.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	2018-01-01	2017-01-01	2018-04-01	2017-04-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	36 479	-1 107	23 187	4 923	19 622
Räntenetto	-58 329	-12 921	-30 190	-16 809	-59 238
Erlagd ränta	-18 567	-3 911	-15 538	-23	-4 908
Erhållen ränta	86 796	16 832	48 690	16 832	64 146
Skatt	-	-	-	-	-3 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46 379	-1 107	26 149	4 923	16 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-51 198	-16 624	-6 225	-16 519	-12 125
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-14 407	17 048	-1 717	15 599	18 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 226	-683	18 207	4 003	23 108
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag ¹⁾	-487	-3 096 597	-	-10 722	-3 440 251
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-2 174 078	-1 118 406	-647 014	-157 502	-1 580 993
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 174 565	-4 215 003	-647 014	-168 224	-5 021 244
Finansieringsverksamheten					
Apport/kvittningsemission ¹⁾	-	4 218 128	-	164 208	4 346 708
Emission hybridobligation	314 561	-	-739	-	668 387
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-	2 099
Utbetald utdelning	-103 934	-1 733	-91 684	-	-17 643
Upptagna lån	1 981 872	-	700 098	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 192 499	4 216 395	607 675	164 208	4 999 551
Periodens kassaflöde	-1 292	709	-21 132	-13	1 415
Likvida medel vid periodens början	3 372	1 957	23 212	2 679	1 957
Likvida medel vid periodens slut	2 080	2 666	2 080	2 666	3 372

TILLÄGGSUPPGIFTER

Allmän information

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för koncernredovisningen

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

Goodwill

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

Säkringsredovisning

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

UPPLYSNINGAR OM NYA STANDARDER

IFRS 9, Finansiella instrument

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

IFRS 15, Intäkter

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

UPPLYSNINGAR OM KOMMANDE STANDARDER

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

IFRS 16, Leases

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

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncern	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	12 344 855	8 278 006	12 170 445
Andelar i koncernföretag	1 528 484	1 472 949	2 056 399
Summa	13 873 339	9 750 955	14 226 844
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-
Moderbolaget			
Ställda säkerheter			
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Summa	-	-	-
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	5 256 376	3 232 092	3 065 546
Summa	5 256 376	3 232 092	3 065 546

SÄKRINGSREDOVISNING

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

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

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

Stockholm den 16 juli 2018

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
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 16 juli 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 Erik Penser Bank AB (www.penser.com).

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Kalendarium

Delårsrapport jan-sept 2018	2018-10-31
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-20
Delårsrapport jan-mars 2019	2019-04-29
Årsstämma 2018	2019-04-29

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, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

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.

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

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

BTA

Bruttoarea

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 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.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av Hyresintäkterna för perioden.

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

BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2018-06-30. 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	1 732
Driftkostnader	-345
Underhåll	-124
Förvaltningsadministration	-65
Fastighetsskatt	-31
Driftnetto	1 167
Centraladministration	-60
Resultat från intresseföretag/JV	4
Finansnetto	-471
Förvaltningsresultat	640

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hysesintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hysesrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2018-06-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2018-06-30.
- 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	640	640	640	640	640	640
Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt)	250	250	250	400	400	400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	305	49	561	305	49	561
D:o %	1,2%	0,2%	2,2%	1,2%	0,2%	2,2%
Aktuell skatt, 10%	-64	-64	-64	-64	-64	-64
Resultat efter skatt	1 131	875	1 387	1 281	1 025	1 537
Resultat kr/aktie	1,53	1,19	1,88	1,74	1,39	2,08
Avkastning långsiktigt substansvärde	14,4%	11,2%	17,7%	16,4%	13,1%	19,6%
Resultat/aktiekurs	17,1%	13,2%	21,0%	19,4%	15,5%	23,3%
P/E	6	8	5	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

