



Samhällsbyggnadsbolaget

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

Q3



DELÅRSPERIODEN

SBB | DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2018

HYRESINTÄKTER,
MKR

1 227

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

294

PERIODENS RESULTAT,
MKR

999

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 1 227 mkr (954).
- Driftsöverskottet ökade till 797 mkr (620).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 255 mkr (220).
- Resultat före skatt blev 1 204 mkr (2 637), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 294 mkr (250).
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive byggrätter ingår med 756 mkr (1 774).
 - Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 134 mkr (580).
 - Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter ingår med 14 mkr (33).
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med 6 mkr (-).
- Periodens resultat var 999 mkr (2 048) efter avdrag för uppskjuten skatt om -188 mkr (-530) och aktuell skatt om -17 mkr (-60), motsvarande ett resultat per aktie om 1,31 kr (3,20) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde ökade med 2,3 mdkr under perioden till 25,1 mdkr (23,0). Värdet per 2017-09-30 var 22,1 mdkr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 8 294 mkr (6 680), motsvarande 11,24 kr (9,05) per aktie.

25,1 MDKR
Fastigheternas
värde

11,24 KR
Långsiktigt
substansvärde
per aktie

TREDJE KVARTALET

HYRESINTÄKTER,
MKR

427

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

112

KVARTALET
RESULTAT, MKR

482

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- Hyresintäkterna för kvartalet var 427 mkr (370) och bidrog till ett driftsöverskott om 293 mkr (263). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var för kvartalet 99 mkr (88).
- Resultat före skatt var 517 mkr (498), varav förvaltningsresultatet ingår med 112 mkr (112) och värdeförändringar avseende fastigheter med 402 mkr (385).
- 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 23,1 % 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 verkställdes 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 löste i juli in samtliga utestående preferensaktier i dotterbolaget AB Högkullen (publ).

- I augusti ingicks en avsiktsförklaring om att investera över 1 mdkr i Skellefteås kommande kulturhus inkl. hotell. Fastigheten kommer att hyras ut på ett 50-årigt kontrakt till Skellefteå kommun. Efter periodens slut har avtal tecknats.
- Under perioden avyttrade SBB tre icke-strategiska fastigheter i Bergen och i Falun med ett underliggande fastighetsvärde om 138,5 mkr.
- SBB emitterade en ny hybridobligation med en volym om 1 mdkr under ett ramverk om 1,5 mdkr. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en intital rörlig ränta om 3m Stibor + 635 räntepunkter.
- Under perioden avyttrades 13 000 kvm byggrätter för bostadsändamål i Nyköping till Backastad.
- SBB genomförde återköp av vissa obligationer i slutet av september till en volym om 1,2 mdkr. I samband med återköpet emitterades nya icke säkerställda obligationer om 1 mdkr med likviddag i oktober.
- SBB sålde fastigheter till ett fastighetsvärde om 1 153 mkr till ett JV-samarbete samägt med Property AD till 50 procent.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- SBB lämnade i början av oktober ett partiellt offentligt uppköpserbudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) för att verka för möjligheten att använda fastigheten för skolverksamhet. Förvärvet ska ske mot betalning i nyemitterade stamaktier av serie D.
- Ytterligare hybridobligationer om 100 mkr emitterades under det existerande ramverket om 1,5 mdkr. Emissionspriset uppgick till 101,35 procent, motsvarande en marginal om 606 räntepunkter. Därefter har ytterligare en emission gjorts om 100 mkr till ett emissionspris om 101,8 procent, motsvarande en marginal om 597 räntepunkter.
- SBB tecknade ett avtal med Phoenix Insurance Company, som innehar 35 000 000 teckningsoptioner i bolaget, innebärande att SBB ska återköpa 17 500 000 teckningsoptioner för en köpeskillning om 93,07 mkr. Enligt avtalet ska 85,75 mkr av köpeskillningen betalas kontant och resterande del genom nyemission av 600 000 stamaktier av serie B i bolaget. Phoenix Insurance Company kommer dessutom att ansöka om teckning avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner till ett justerat teckningspris på 7,30 kr.
- I oktober ingick SBB ett avtal avseende förvärv av två samhällsfastigheter, i vilka det bedrivs utbildning respektive LSS-boende, och åtta bostadsfastigheter i Höganäs till ett totalt fastighetsvärde om 289 mkr.

SBB NYCKELTAL

	2018	2017	2018	2017	2017
	jan-sept	jan-sept	juli-sept	juli-sept	jan-dec
Hyesintäkter, mkr	1 227	954	427	370	1 339
Driftnetto, mkr	797	620	293	263	877
Överskottsgrad, %	65	65	68	71	66
Periodens resultat, mkr	999	2 048	482	362	2 429
Direktavkastning, %	4,8	4,7	4,8	4,7	4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr ¹⁾	255	220	99	88	360
Marknadsvärde fastigheter, mkr	25 122	22 052	25 122	22 052	23 001
Antal fastigheter	782	720	782	720	749
Antal kvm, tusental	1 402	1 359	1 402	1 359	1 366
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	96,9	96,8	96,9	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7	7	7	7
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	7 391	6 040	7 391	6 040	6 389
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	8 294	6 680	8 294	6 680	7 120
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	7 375	5 903	7 375	5 903	6 282
Avkastning på eget kapital, %	11	45	6	5	52
Belåningsgrad, %	56	59	56	59	58
Soliditet, %	36	32	36	32	32
Justerad soliditet, %	40	36	40	36	36
Resultat per stamaktie, kr	1,31	3,20	0,65	0,47	3,60
Genomsnittligt antal stamaktier	737 949 031	624 855 080	737 949 031	736 912 138	653 360 953
Genomsnittligt antal preferensaktier	333 205	122 283	333 205	218 862	168 360
Antal stamaktier	737 949 031	737 949 031	737 949 031	737 949 031	737 949 031
Antal preferensaktier	333 205	299 170	333 205	299 170	333 205

Se definitioner av nyckeltal på s. 35-36

1) Före förändringar av rörelsekapital.

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, vilket nu har uppnåtts.

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 2018-09-30 782 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 25,1 mdkr, varav bostäder utgjorde 7,5 mdkr, samhällsfastigheter 15,4 mdkr, och övriga fastigheter 2,2 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 1 402 000 kvm med en hyresintäkt 12-månaders rullande enligt intjäningsförmågan om 1 637 mkr.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	541	33
LSS	155	10
Stat/kommun	691	42
Indirekt statlig hyresgäst	113	7
Övrigt	137	8
Totalt	1 637	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

Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) bostadsbestånd växer och vi äger i dagsläget nästan 9000 hyreslägenheter, i tillägg äger vi drygt 1000 lägenheter i LSS-boenden. Under de tre senaste kvartalen har vi förvärvat äldreboenden i Stockholm, Oslo och Helsingfors och detta sammantaget gör oss till ett av Sveriges största bostadsbolag. Vi kan konstatera att av våra totala hyresintäkter, som sett till en rullande 12 månaders period uppgår till 1 637 mkr, så har 92 procent, motsvarande 1 500 mkr, sitt upphov i reglerade hyresrätter eller från stat och kommun genom våra samhällsfastigheter. Detta skapar en exponering med låg risk som är unik i sitt slag i dagens oroliga tider.

SBB karaktäriseras av trygga kassaflöden då våra intäkter endast påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer. Våra fastigheter finns på attraktiva lägen i Nordens större städer och vårt bestånd bestående av samhällsfastigheter och hyresrätter har långa kontrakt. Arbetet med detta bestånd innebär ett nära samarbete med kommuner som även bidrar till en stark grund för att skapa byggrätter för bostäder och samhällsfastigheter. Denna kombination ger tillgångar med låg risk, som samtidigt har en viss krydda med möjlighet att överprestera och skapa långsiktigt värde.

FOKUS PÅ KONSOLIDERING

Arbetet med att konsolidera balansräkningen för att förbättra vår finansiella ställning har intensifierats under det tredje kvartalet. Som ett led i detta arbete har vi återbetalat ca 1,2 mdr av vår obligation med förfall i april 2020. Kortsiktigt påverkas resultatet negativt men över tid stärker detta vår finansiella position avsevärt. Under det tredje kvartalet har vi sänkt våra finansiella kostnader med 89 miljoner om vi ser till rullande 12 månader. Gällande vår snittränta var den i slutet av det tredje kvartalet 2,5 procent jämfört med 3,5 procent ett år tillbaka i tiden. Vi har vidare avyttrat icke strategiska fastigheter för 1,5 mdr under tredje kvartalet.

STÄRKT EGET KAPITAL

Utöver detta har vi även stärkt det egna kapitalet med ett antal åtgärder. I slutet av kvartalet emitterade vi en evig hybridobligation på 1 miljard kronor och efter kvartalets slut har vi emitterat ytterligare 0,2 mdr. Efter kvartalets slut har vi emitterat stamaktier för en likvid av 135 mkr och aviserat en emission av D-aktier på 470 mkr.

STARK DRIFTNETTO MED STARKA KASSAFLÖDEN

Under årets första nio månader har vi levererat ett driftnetto motsvarande 797 mkr, som justerat för engångseffekter är 817 mkr, en ökning med 29 procent från 633 mkr under motsvarande period föregående år. Vårt starka driftnetto i kombination med långsiktigt reducerade finansieringskostnader möjliggör fortsatt starka kassaflöden. Vår beräknade intjäningsförmåga sett till rullande 12 månader var i slutet av det tredje kvartalet 766 mkr vilket motsvarar en ökning med 32 procent från 582 mkr i slutet av 2017.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTARE

Under det tredje kvartalet har vi sjösat en ny förvaltningsorganisation. Vi konstaterar att kombinationen av en egen teknisk förvaltning och närhet till våra hyresgäster där vi har hyresgästen i centrum är viktiga faktorer för en långsiktig förvaltare. Vi vet att allt man gör, och även det man inte gör, spelar roll och är viktiga komponenter i den långsiktiga förvaltningen.

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 när det kommer till professionalisering av fastighetsförvaltningen gällande samhällsfastigheter. Vi är övertygade om att denna utveckling kommer att öka och 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. Under det tredje kvartalet

presenterade vi ett unikt samarbete i Skellefteå där kommunen tecknar ett 50-årigt hyresavtal och vi blir ägare av Nordens mest hållbara fastighet. Detta är en investering i miljardklassen som blir klar för inflyttning i början av 2021 där kommunen ansvarar för byggandet av fastigheten och vi svarar för det långsiktiga ägandet.

UTSIKTER

Under de första nio månaderna 2018 har vi arbetat aktivt med renoveringar av 355 lägenheter, vilket är mer än dubbelt så många som under 2017 och i enlighet med vårt mål om 600 lägenheter för andra halvåret av 2018 och första halvåret av 2019. Våra hyresrätter har ett genomsnittligt värde motsvarande cirka 12 000 kronor per kvadratmeter i vår balansräkning och vi ser stora möjligheter till värdetillväxt då vi startar renoveringar från låga hyresnivåer. Jag har sagt det förut och upprepar det gärna igen - svenska hyresrätter med låga reglerade hyror är väldigt trygga och stabila tillgångar. SBBs bestånd av hyresrätter kombinerat med vår höga andel hyresgäster som representeras av stat och kommun, via våra samhällsfastigheter, står för en stabil och långsiktig

investering. Utöver detta är vi samhällsbyggare och vid utgången av det tredje kvartalet hade vi knappt 50 pågående utvecklingsprojekt i olika faser av detaljplaner. Dessa projekt uppgår totalt cirka 900 000 kvm BTA, som omvandlat till potential för nybyggnation motsvarar cirka 10 000 – 12 000 antal bostäder.

Vid slutet av det tredje kvartalet uppgick vår nettobelåningsgrad till 56 procent och vi kommer fortsätta att skapa förutsättningar för att minska belåningsgraden ytterligare under de närmaste 12 månaderna. SBB har som målsättning att förstärka vår finansiella position för 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 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2018-07-01 2018-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	1 227 279	954 281	427 156	369 736	1 338 677
Driftskostnader	-275 426	-228 722	-73 952	-76 287	-302 518
Underhåll	-64 532	-43 574	-25 822	-12 785	-62 471
Förvaltningsadministration	-65 449	-48 909	-26 305	-12 716	-73 981
Fastighetsskatt	-24 615	-13 025	-8 549	-4 970	-22 502
Driftnetto	797 257	620 051	292 528	262 978	877 205
Centraladministration	-66 918	-58 616	-23 973	-16 522	-75 838
Resultat före finansiella poster	730 339	561 435	268 555	246 456	801 367
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intresseföretag/JV	2 709	-	2 709	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 480	11 601	617	1 587	12 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	-441 615	-322 908	-159 679	-135 889	-476 067
Förvaltningsresultat	293 913	250 128	112 202	112 154	337 582
Värdeförändringar fastigheter	903 976	2 387 349	401 955	385 396	2 796 844
Värdeförändringar derivat	6 037	-	2 437	-	-3 748
Resultat före skatt	1 203 926	2 637 477	516 594	497 550	3 130 678
Skatt	-204 842	-589 764	-34 488	-135 788	-701 696
PERIODENS RESULTAT	999 084	2 047 713	482 106	361 762	2 428 982
RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
Belopp i TKR	2018-01-01 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2018-07-01 2018-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
Periodens resultat	999 084	2 047 713	482 106	361 762	2 428 982
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	192 540	-47 283	-32 223	-9 594	-94 088
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	1 191 624	2 000 430	449 883	352 168	2 334 894
Resultat per aktie före utspädning	1,31	3,20	0,65	0,47	3,60
Resultat per aktie efter utspädning	1,29	3,20	0,63	0,47	3,60

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 227,3 mkr (954,3) och för kvartalet till 427,2 mkr (369,7). Av hyresintäkterna avsåg 404,2 mkr bostäder, 718,4 mkr samhällsfastigheter och 104,6 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 96,8 procent (96,9). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -430,0 mkr (-334,2) och för kvartalet -134,6 mkr (-106,8). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Utfallet för driftskostnadsposterna värme, el och snöröjning överstiger normalt utfall för perioden med ca 20 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.

SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2018-01-01 - 2018-09-30

MKR	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	404,2	718,5	104,6	1 227,3
Fastighetskostnader	-203,9	-164,1	-62,1	-430,0
Driftnetto	200,3	554,4	42,6	797,3
Överskottsgrad	49,6%	77,2%	40,7%	65,0%
Central administration				-66,9
Finansnetto				-436,4
Förvaltningsresultat				293,9
Värdeförändringar fastigheter	597,1	239,7	67,2	904,0
Värdeförändringar derivat				6,0
Skatt				-204,8
Periodens resultat				999,1
Förvaltningsfastigheter	7 505,4	15 437,0	2 179,8	25 122,2
Värde per kvm (kr)	12 333	25 325	11 830	17 914

SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2018-07-01 - 2018-09-30

MKR	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	149,9	244,6	32,7	427,2
Fastighetskostnader	-67,3	-53,4	-13,9	-134,6
Driftnetto	82,5	191,2	18,8	292,5
Överskottsgrad	55,1%	78,1%	57,6%	68,5%
Central administration				-24,0
Finansnetto				-156,4
Förvaltningsresultat				112,2
Värdeförändringar fastigheter	182,5	161,6	57,9	402,0
Värdeförändringar derivat				2,4
Skatt				-34,5
Periodens resultat				482,1
Förvaltningsfastigheter	7 505,4	15 437,0	2 179,8	25 122,2
Värde per kvm (kr)	12 333	25 325	11 830	17 914

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -66,9 mkr (-58,6). För kvartalet var kostnaderna -24,0 mkr (-16,5). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår poster som är av engångskaraktär om ca 10 mkr.

Finansnettot för perioden uppgick till -436,4 mkr (-311,3). För kvartalet uppgick finansnettot till -156,4 mkr (-134,3). I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering men också ränta för ägarlån samt övriga finansiella kostnader såsom uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar engångsrelaterade utgifter i form av uppläggningsavgifter för upptagande av lån och kostnad för förtidslösen av dyra lån om ca 80 mkr under perioden.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 904,0 mkr (2 387,3) varav 14,0 mkr (32,9) var realiserade värdeförändringar och 890,0 mkr (2 354,4) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 134 mkr (580). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Periodens resultat efter skatt var 999,1 mkr (2 047,7) och belastades med -204,8 mkr (-589,8) i skatt varav -17,1 mkr (-60,4) avsåg aktuell skatt och -187,7 mkr (-529,4) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Som en följd av de nya skattereglerna om gäller fr.o.m. 2019-01-01 har uppskjuten skatt omvärderats till 20,6 procent. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent 2019 och därefter till 20,6 procent 2021. SBB har beslutat att beräkna den uppskjutna skatteskulderna till 20,6 procent då de inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020.

BALANSRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	24 912	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	24 912	-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	25 122 206	22 051 904	23 000 726
Inventarier, verktyg och installationer	4 011	11 772	10 376
Summa materiella anläggningstillgångar	25 126 217	22 063 676	23 011 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	99 425	106 479	110 691
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 282 116	-	-
Andra långfristiga fordringar	37 144	101 706	10 554
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 418 685	208 185	121 245
Summa anläggningstillgångar	26 569 814	22 271 861	23 132 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	17 845	23 001	26 271
Övriga fordringar	228 054	170 492	277 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 892	38 198	39 472
Summa kortfristiga fordringar	370 791	231 691	343 641
Kassa och bank	142 581	101 474	92 749
Summa omsättningstillgångar	513 372	333 165	436 390
SUMMA TILLGÅNGAR	27 083 186	22 605 026	23 568 737

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR

	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 852 115	7 338 737	7 636 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 582 411	5 073 382	6 595 568
Obligationslån	6 386 502	6 207 496	5 941 057
Derivat	29 496	-	35 247
Långfristiga skulder till ägare	-	33 600	33 600
Uppskjutna skatteskulder	1 039 721	729 791	863 105
Övriga långfristiga skulder	130 475	85 754	13 750
Summa långfristiga skulder	14 168 605	12 130 023	13 482 327
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	396 237	1 505 036	637 176
Företagscertifikat	1 822 664	-	-
Obligationslån	29 446	618 433	660 289
Leverantörsskulder	68 434	81 859	134 826
Kortfristiga skulder till ägare	-	40 000	40 000
Skulder till intresseföretag/joint ventures	8 931	-	-
Aktuella skatteskulder	36 754	81 890	53 839
Övriga skulder	365 181	633 148	653 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334 819	175 900	270 413
Summa kortfristiga skulder	3 062 466	3 136 266	2 450 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 083 186	22 605 026	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			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
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				1 303 300		1 303 300
Emission teckningsoptioner		9 370				9 370
Utdelning			-82 104	-51 762	-27 148	-161 014
Inlösta minoritetsandelar					-127 222	-127 222
Årets resultat			920 174	51 762	27 148	999 084
Övrigt totalresultat			155 152		37 388	192 540
Utgående eget kapital 2018-09-30	73 828	3 049 849	4 267 703	1 971 687	489 048	9 852 115

Aktieägartillskotten är ovillkorade. Innehav utan bestämmande inflytande avser preferensaktier i Nye Barcode 121 Bidco AS.

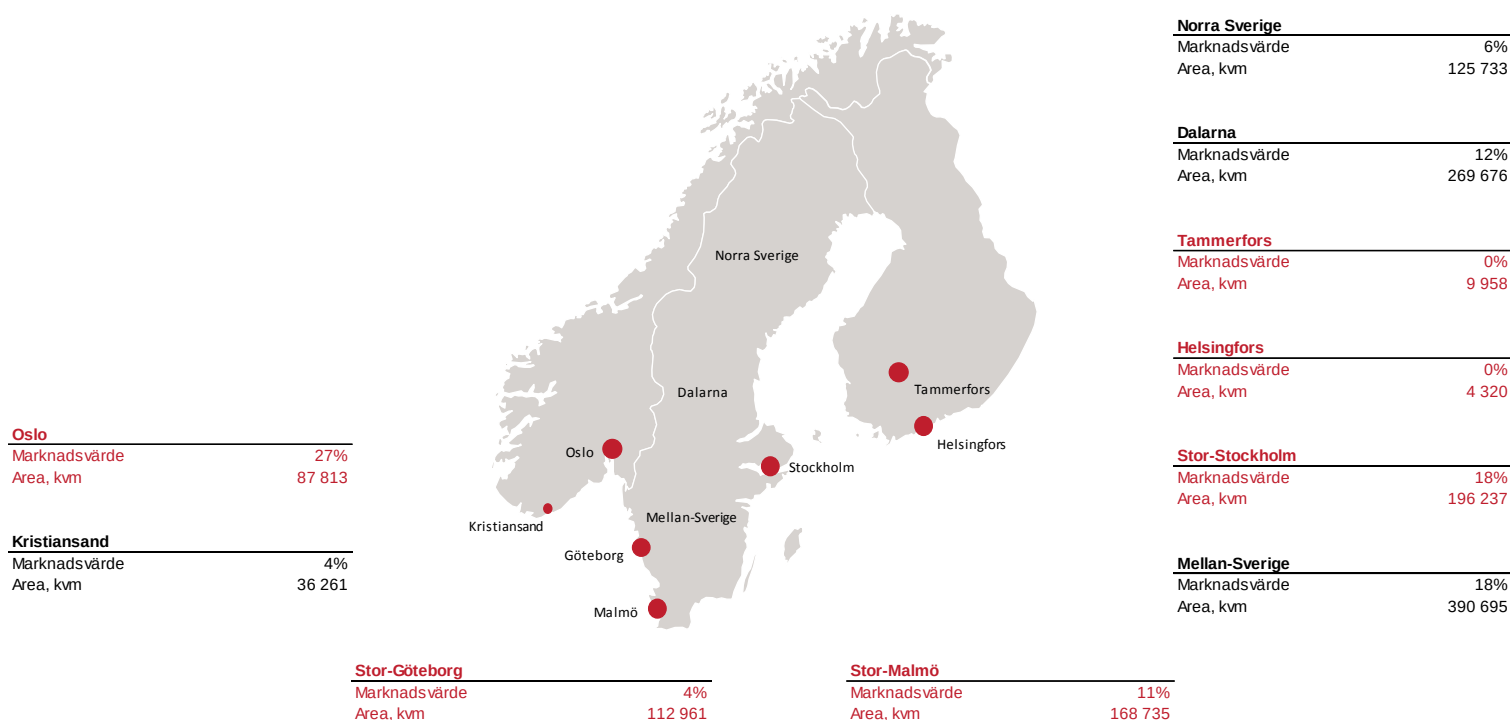
FASTIGHETER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 25,1 mdkr per 2018-09-30. 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 hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och

förvaltningsadministrationskostnader 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 1 285 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: 61 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 31 procent av bolagets fastighetsvärde och 1 procent av bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland. 60 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 8 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.

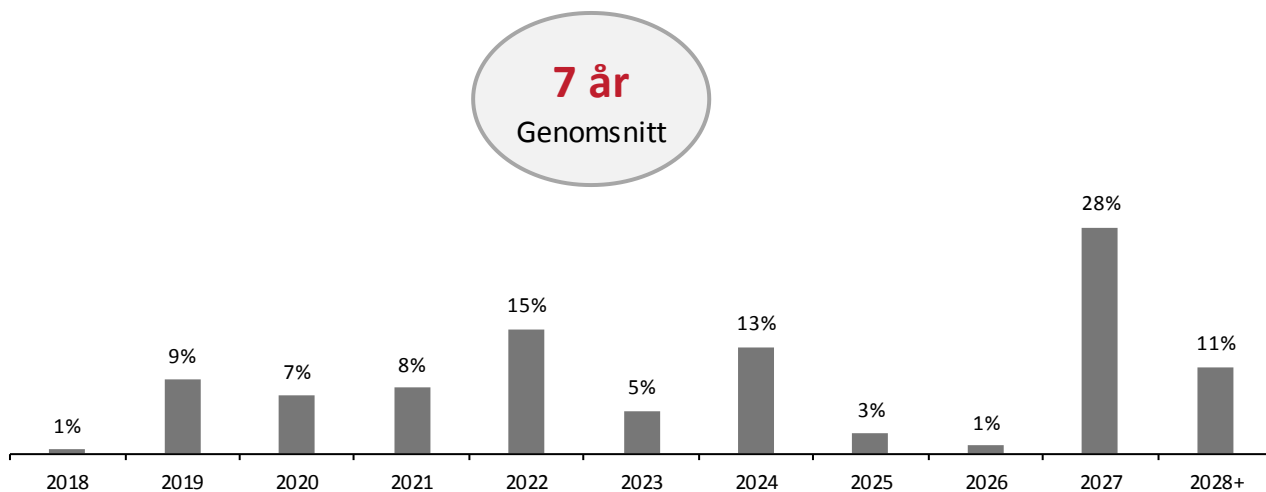
Samhällsbyggnadsbolaget förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner, våra fastigheter är generellt belägna i nära anslutning till ortens centrum och med tillgång till mycket goda kommunikationer, oavsett om det handlar om lägenheter i Kallhäll centrum i Järfälla kommun och Nykvarn centrum 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



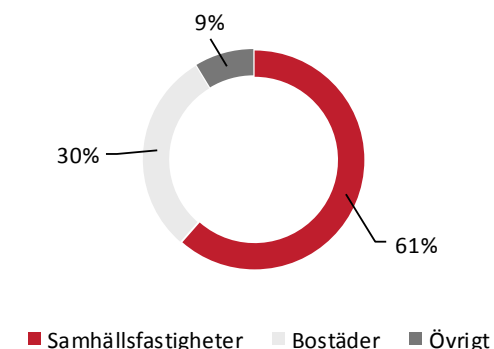
Samhällsfastigheter har lång återstående genomsnittlig kontraktslängd.

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 %	1 271 / -1 268 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-316 / 325 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-712 / 879 mkr

MARKNADSVÄRDE PER KATEGORI



INVESTERINGAR/SUCCESSIONSRENOVERINGAR

Samhällsbyggnadsbolaget har hittills under året dels slutfört dels påbörjat renovering av 355 lägenheter i beståndet. För att fortsätta detta arbete har två projektledare anställts som tillträdde sina positioner den 1 oktober. Projektledarna kommer att driva successionsrenoveringarna i våra bostadsregioner för att ytterligare öka takten i detta arbete.

Utöver renovering av lägenheter har även två större energiprojekt påbörjats i orterna Skara och Tidaholm, samt att det just nu pågår upphandling av ytterligare ett energiprojekt i Motala. Systemlösningen handlar om frånluftsvärmepumpar med fjärrvärmespets samt ny styrutrustning. I Motalaprojektet kommer även energi från avloppsvatten att återvinnas och via värmepump producera värme. Energiprojekten bedöms generera en minskning av köpt energi med ca 20-30 procent.

FÖRVÄRV

- I början av juli förvärvades en fastighetsportfölj bestående av två samhällsfastigheter och 35 bostadsfastigheter med ett värde om ca 730 mkr. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Oskarshamn och Avesta. Samhällsfastigheterna utgörs av ett äldreboende och en fastighet med utbildningsändamål. Deras uthyrningsbara area uppgår till ca 12 000 kvm med hyresintäkter om ca 18,5 mkr och de är fullt uthyrda med en genomsnittlig återstående hyreslängd om 6,5 år. Största hyresgäst är Stockholm Stad som svarar för 17 procent av hyresintäkterna. Bostadsfastigheterna utgörs av drygt 900 bostäder med hyresintäkter om ca 57,5 mkr och deras uthyrbara area uppgår till ca 63 700 kvm.

- Under kvartalet utökades beståndet av samhällsfastigheter i Norge genom förvärv av två vård- och omsorgsboenden i Tönsberg i Oslo-regionen till ett värde om 178 miljoner norska kronor. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 5 846 kvm med ett bedömt årligt driftnetto om ca 11,8 miljoner norska kronor. Boendena är fullt uthyrda till Attendo med nyligen förlängda hyresavtal med en löptid på 5 år.

- I augusti ingick SBB en avsiktsförklaring om att investera i Skellefteås kommande kulturhus. Avsiktsförklaringen innebär att hela fastigheten, inkl. kulturhus och hotell, säljs till SBB för 1 050 mkr. SBB kommer att äga fastigheten och hyra ut den till ett driftbolag som Skellefteås kommun äger. Hyreslängden kommer att uppgå till 50 år.

JOINT VENTURES/INTRESSEBOLAG

- SBB sålde i början av juli två studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB som ägs tillsammans med bl.a. Offentliga Hus (publ) och Amasten AB (publ). SBBs ägarandel i bolaget är 23,10 procent. Studentbostäder i Sverige ABs fastighetsportfölj består av 21 fastigheter med ett värde om 900 mkr.

- Under kvartalet bildade SBB ett joint venture tillsammans med Property AD AB. Till bolaget har 39 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 153 mkr sålts. Fastigheterna är centralt belägna i kommunerna Oskarshamn, Västervik, Nyköping, Karlskrona, Hudiksvall, Karlstad, Älvdalen, Malung-Sälén, Motala, Hedemora, Tomelilla, Hörby, Ludvika, Skövde, Ovanåker, Helsingborg, Flen, Norrköping, Torsby, Hagfors och Svalöv. Den totala uthyrningsbara ytan omfattar 108 248 kvm med ett driftnetto på ca 59 mkr. Fastigheterna innefattar såväl samhällsfastigheter som kontorsfastigheter. Joint venture-bolaget fokus kommer att ligga på transaktion och uthyrning.

AVYTTRINGAR

- Under kvartalet avyttrades tre icke-strategiska fastigheter, en i Bergen i Norge och två i Falun. Totalt överenskommet fastighetsvärde uppgår till 138,5 mkr, vilket innebär att fastigheterna säljs till ca 6 procent över senaste värderingen.

- SBB avyttrade 13 000 kvm byggrätter för bostadsändamål i Nyköping till Backastad. Byggrätterna är belägna inom fastigheterna Raspen 1-3 i området Nöthagen och ska utvecklas med hyresrätter. Detaljplanen är på samråd och beräknas antas under 2019.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Mkr
Ingående verkligt värde 2018-01-01	23 001
Förvärv	2 370
Investeringar	214
Försäljningar	-1 970
Omklassificering	-5
Omräkningsdifferens	622
Orealiserade värdeförändringar	890
Verkligt värde vid periodens slut	25 122



Skrubhyveln 4, Stockholm

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 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).

SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation

Samhällsbyggnadsbolaget har en affärsmässig projektorganisation med gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och transaktioner. Organisationen som under hösten 2018 kommer att förstärks med ytterligare detaljplaneresurser leds av vice VD Krister Karlsson och utvecklar ca 900 000 kvm ljus BTA som befinner sig i olika detaljplaneskeden. SBB arbetar aktivt för att skapa flexibla byggrätter (för bostadsrätter, hyresrätter och samhällsfastigheter) och har tagit fram byggrätter som passar en bred skara investerare, såväl kooperativa bolag, börsnoterade bolag som allmännyttiga bostadsbolag. SBB har även stor erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen. Sedan starten 2016 har SBB sålt cirka 460 000 kvm BTA till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om cirka 1 640 mkr (genomsnittligt pris om cirka 3 600 kr/kvm BTA) varav 226 mkr är frånträtt. Av den totala volymen om cirka 1 640 mkr har cirka 600 mkr sålts under innevarande räkenskapsår.

Byggrätter

SBB hade per 2018-09-30 drygt 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
Haninge	Kalvsvik 11:9, 1:4 m.fl.	135 000
Haninge	Åby 1:67 m.fl.	110 000
Falun	Falun 9:22	100 000
Nykvarn	Kaffebryggaren 1	33 500
Norrköping	Järven 4	21 800
Karlstad	Letten 1	12 000
Borlänge	Klövervallen 1 m.fl.	10 100
Oskarshamn	Hälsan 22	10 000
Ulricehamn	Krämare 4	7 000
Karlskrona	Gullbernahult 1	7 000
Karlshamn	Lasarettet 8	6 500
Lund	Landsdomaren 7	5 500
Nykvarn	Grytan 6 m.fl.	1 000
Totalt med planbesked (BTA) (fas 3)		615 400
Projektidéer (BTA) (fas 1)		47 080
Inför beslut planbesked (BTA) (fas 2)		116 000
Lagakraftvunna detaljplaner exkl. frånträdde byggrätter (BTA) (fas 4)		113 440
Total byggrättsportfölj (BTA) (samtliga faser)		891 920
Varav markanvisning (BTA)		229 900
Varav sålt men ej frånträtt (BTA)		404 030
Totalt värde, redan sålda men ej frånträdde byggrätter (kr)		1 411 000 000

Ovanstående försäljningar har per 2018-09-30 ännu inte frånträtts då de är villkorade av lagakraftvunnen detaljplan. Försäljningarna har dock till viss del beaktats i samband med värderingen av fastigheterna och därmed påverkat de realiserade värdeförändringarna.

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

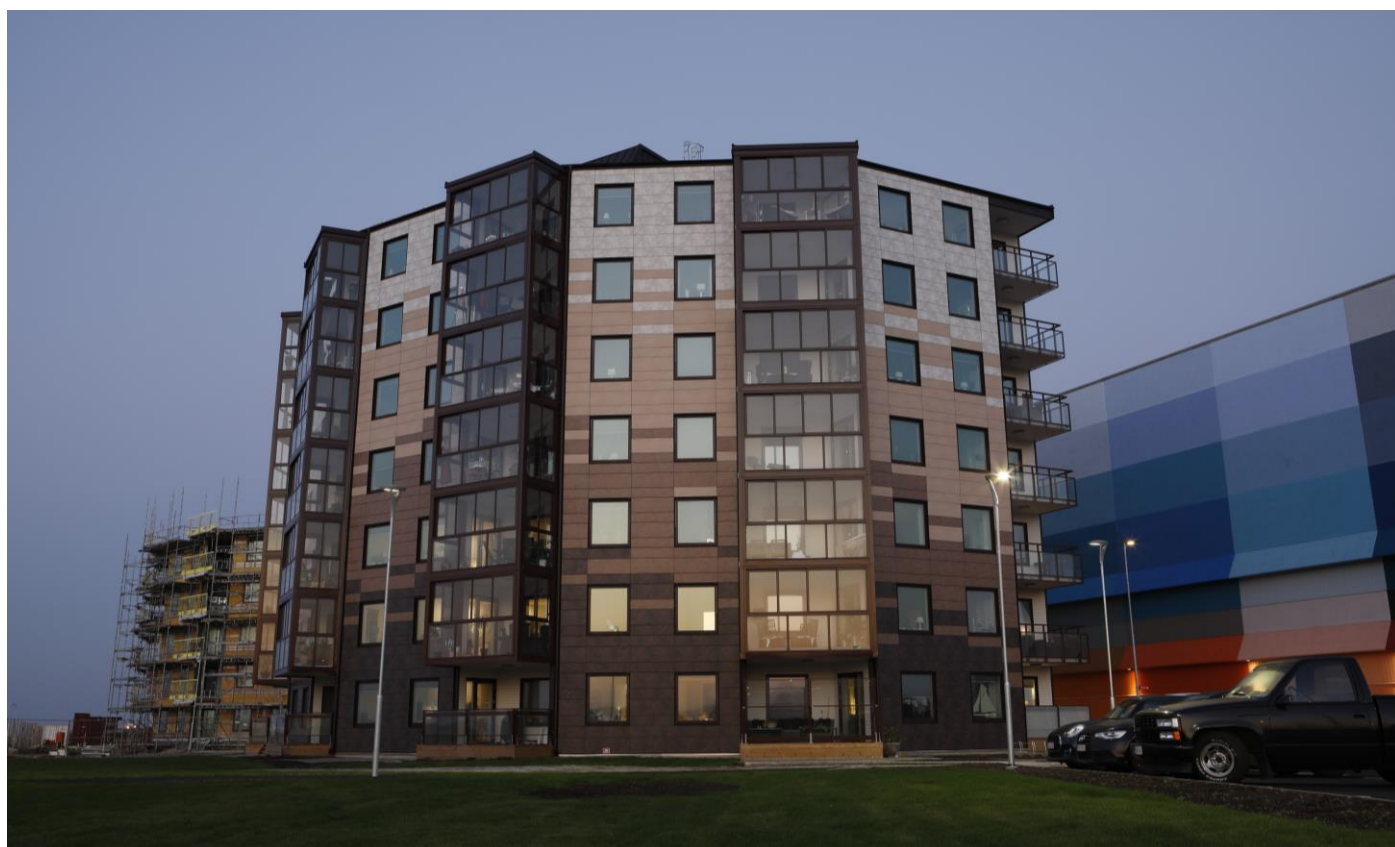
Viktiga händelser under tredje kvartalet 2018:

- Försäljning av cirka 13 000 kvm BTA till Backastad för utveckling av hyresrätter inom Nyköping Raspen 1 med frånträde efter lagakraftvunnen detaljplan.
- Beslut om samråd taget för Nyköping Raspen 1-3 samt etapp 1 av Haninge Kalvsvik 11:9, 1:4 m.fl. *Total volym cirka 180 000 kvm BTA.*
- Planbesked erhållit för detaljplan avseende Borlänge Klövervallen 1 m.fl., Karlskrona Gullbernahult 1 och Lund Landsdomaren 7. *Total volym cirka 20 000 kvm BTA.*
- Inflyttning till de första 35 lägenheterna inom JV-projektet Bacchus i Falkenberg har skett.

Fastighetsutveckling i JV

För att bidra till stadsutveckling och för att säkerställa produktionsresurser har SBB i flera fall ingått ett JV med köparen av byggrätterna för exploateringen av byggrätterna. SBB bedömer vinstpotentialen i dessa samarbeten till cirka 600-800 mkr efter avdrag för SBBs egna investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övertvärden. I dessa JV:n tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten 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 bokslutet.

I bilderna nedan visas de första färdigställda lägenheterna i Falkenberg på Bacchushalvön som utvecklats inom ramen för ett av SBBs JV-samarbeten.



FINANSIERING

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 217 mkr, varav 6 978 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 416 mkr obligationslån och 1 823 mkr företagscertifikat. Nettobelåningsgraden uppgick till 56 procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2018-09-30 bedöms överensstämma med redovisat värde. Den genomsnittliga räntan för den externa finansieringen uppgick till 2,49 procent, vilket är en minskning med 0,44 procent under tredje kvartalet. Genomsnittlig räntebindning för samtliga utestående lån var 4,49 år. Kapitalbindningsstrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellerna till höger. Exklusive företagscertifikat förfaller 426 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställt back-up faciliteter.

Samhällsbyggnadsbolaget har tillgångar i Sverige, Norge och Finland vilket innebär att bolaget är exponerat mot valutarisker. SBB har därför en diversifierad finansieringsstruktur där bolaget använder sig av obligationer, företagscertifikat och bankfinansiering i flera valutor. SBBs kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna samt investerare på kapitalmarknaden. SBB ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering.

Ungefär hälften av skuldportföljen utgörs av banklån, främst i SEK men även i NOK, följt av obligationer i SEK och NOK samt företagscertifikatprogram i SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har SBB även emitterat hybridkapital som i balansräkningen klassificeras som eget kapital. Vid periodens slut uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 54 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

Samhällsbyggnadsbolagets finansiella utveckling har varit fortsatt positiv under det tredje kvartalet. Vid årets slut 2017 uppgick SBBs genomsnittliga ränta till 3,5 procent. Under 2018 har medelräntan sänkts med drygt en procentenhet. Andelen finansiering med rörlig ränta uppgick till 49 procent och fast ränta till 51 procent.

SBB har erhållit kreditrating från tre kreditvärderingsinstitut; Fitch (BB, positive outlook), S&P (BB) samt Moody's (B+).

I juli 2018 upprättade SBB ett företagscertifikatsprogram i EUR med en ram om EUR 200m. Arrangör av programmet är Swedbank AB, Finnish branch som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank A/S, Finnish Branch och Nordea Bank Abp, Finland. Per 2018-09-30 hade SBB EUR 48m utestående certifikat i EUR. Likviden

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR (EXKLUSIVE FÖRETAGSCERTIFIKAT)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	426	3%
< 2 år	1 802	13%
< 3 år	3 297	24%
< 4 år	3 166	23%
< 5 år	54	0%
> 5 år	4 737	35%
Summa	13 482	100%

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR (INKLUSIVE FÖRETAGSCERTIFIKAT)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	2 249	15%
< 2 år	1 802	12%
< 3 år	3 297	22%
< 4 år	3 166	21%
< 5 år	54	0%
> 5 år	4 737	31%
Summa	15 305	100%

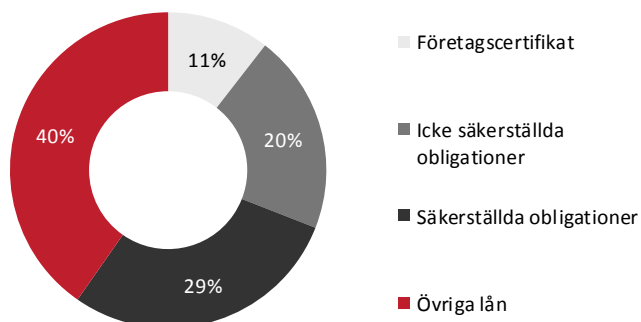
har använts för att återbetala lån och obligationer med hög ränta och är ett led i bolagets mål att sänka de finansiella kostnaderna och förbättra nyckeltalen.

I början på september 2018 emitterade SBB sin andra hybridobligation med en initial volym om SEK 1 000 miljoner (ramverk om SEK 1 500 miljoner). Hybridobligationen har en evig löptid och löper med en initial rörlig ränta om 3m Stibor plus 635 räntepunkter (utan Stibor golv).

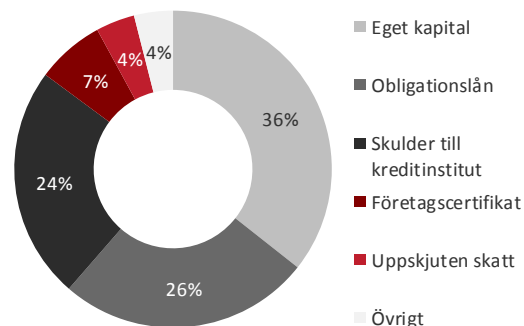
I slutet på september 2018 offentliggjorde SBB att man återköpt obligationer till ett sammanlagt värde av 1 205 miljoner kronor under ett offentligt återköpserbjudande. Likviden redovisades per den 28 september 2018. SBB köpte tillbaka SEK 846 miljoner av 2017/2020 obligationen (ISIN SE0009805468), SEK 317m av 2018/2021 obligationen (ISIN SE00010414581) samt SEK 42 miljoner av 2018/2021 obligationen (ISIN SE0010985713). I samband med återköpserbjudandet emitterade SBB en 4-årig obligation om SEK 1 000 miljoner med en initial rörlig ränta om 3m Stibor plus 360 räntepunkter (utan Stibor golv). Den 5 oktober 2018 var likviddag för den nya obligationen om 4 år.

SBB har löpande diskussioner med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Samtidigt bevakar bolaget ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindingstider.

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



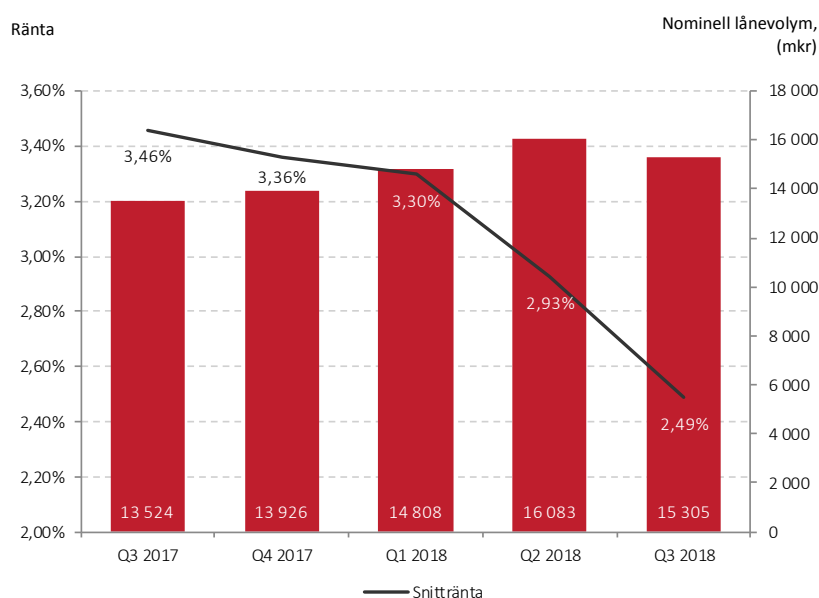
KAPITALSTRUKTUR



UTESTÅENDE ICKE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER 2018-09-30

ISIN-kod	Valuta	Nominellt belopp, mkr	Varav återköpt av SBB, mkr	Slutdatum	Ränta, %
SE0010869123	SEK	300	-	dec/2019	2,90
SE0010985713	SEK	250	48	maj/2021	3,65
SE0010414581	SEK	750	-	jan/2021	3,90
SE0009805468	SEK	1 500	1 201	apr/2020	6,00
TOTALT		2 800	1 249		

UTVECKLING AV KONCERNENS SNITTRÄNTA





Samhøllsbygggnadsbolaget

JUSTITIEDEPARTEMENTET I OSLO

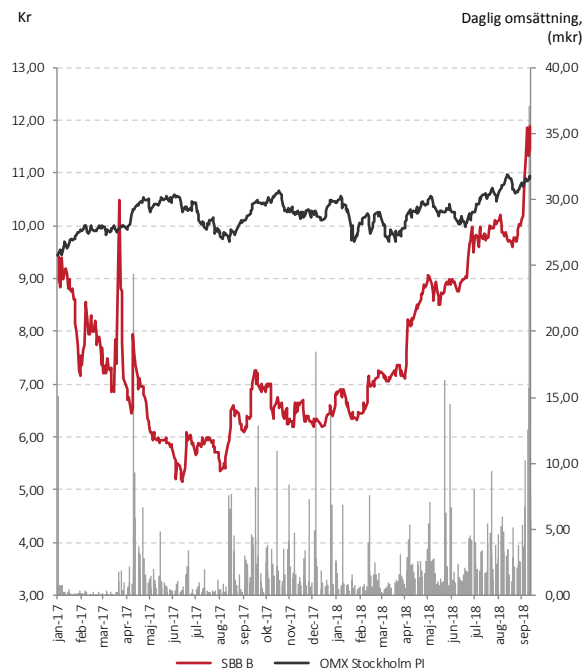


Gullhaug Torg 4, Oslo

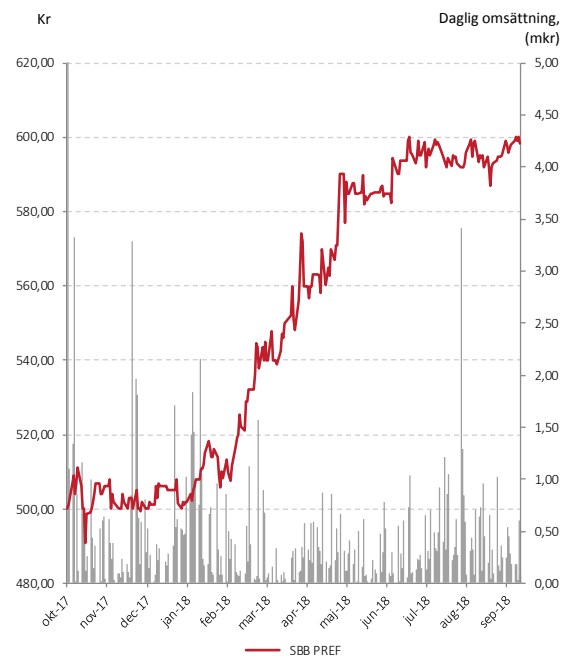
AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktie av serie B är noterad på Nasdaq First North Premier. Per 2018-09-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 527 971 540 st. Därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A och 333 205 preferensaktier. Kursen på stamaktien av serie B var 11,90 kr och för preferensaktien 602,9 kr per 2018-09-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 8 782 mkr och för preferensaktien 201 mkr.

STAMAKTIER AV SERIE B



PREFERENSAKTIE



	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), mkr	274	190	298
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,38	0,30	0,46
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr	8 294	6 680	7 120
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie ²⁾	11,24	9,05	9,65
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), mkr ¹⁾	7 375	5 903	6 282
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie ²⁾	9,99	8,00	8,51
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,2	3,1	3,2

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



ÄGARNA

Aktiekapitalet uppgick per 2018-09-30 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 41,5 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	24,2
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	45 558 167	1 137 606		6,3	17,4
AB Arvid Svensson	26 000 000	26 666 667		7,1	10,9
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525		6,4	9,3
Backahill AB	13 919 159	14 605 317		3,9	5,9
Dragfast AB	7 322 229	27 000 000		4,6	3,8
Meteva AS		84 929 772		11,5	3,2
Investmentaktiebolaget Cyclops	6 349 570	2 666 666		1,2	2,5
Assindia AB	4 762 186	3 153 000		1,1	1,9
AktFast Förvaltnings AB	4 762 186	2 237 814		0,9	1,9
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810		5,8	1,6
Lennart Schuss (privat och genom bolag)	2 634 957	15 424 060		2,4	1,6
Postens Pensionsstiftelse		40 551 810		5,5	1,5
HighHill Intressenter AB		40 701 897		5,5	1,5
Oscar Lekander	3 174 785	292 700		0,5	1,2
Krister Karlsson	3 174 785			0,4	1,2
Övriga	6 825 789	200 546 896	333 205	28,1	10,2
Totalt	209 977 491	527 971 540	333 205	100,0	100,0

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2018 utsett följande personer; Mia Batljan (ordförande), Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss att utgöra valberedning för tiden intill dess att en ny valberedning utsetts enligt mandat från årsstämma 2019.



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	2018-01-01 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2018-07-01 2018-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	293 913	250 128	112 202	112 154	337 582
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	663	1 312	113	628	2 144
Räntenetto	439 135	311 307	159 062	134 302	463 785
Erlagd ränta	-464 164	-293 641	-169 236	-126 806	-415 585
Erhållen ränta	2 480	11 601	617	1 587	12 282
Betald skatt	-17 129	-60 350	-3 315	-33 641	-39 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 898	220 357	99 443	88 224	360 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 699	-67 109	-51 035	-93 453	-180 535
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-333 009	166 855	-14 408	-395 955	330 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 810	320 103	34 000	-401 184	510 074
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-2 583 837	-12 520 352	-641 122	-635 669	-13 679 013
Försäljning av fastigheter	1 994 726	428 217	1 461 640	111 884	737 071
Investeringar/försäljning inventarier	5 702	-6 716	822	202	-6 152
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	12 302	-23 263	13 054	-10 734	-27 963
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-24 912	-	-4	-	-
Förändring av fordringar hos intresseföretag/jv	-1 282 116	-	-1 240 206	-	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	-26 590	-86 606	-24 363	-35 680	3 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 904 725	-12 208 720	-430 179	-569 997	-12 972 926
Finansieringsverksamheten					
Apport-/kvittningsemission ¹⁾	-	2 805 484	-	129 946	2 832 167
Emission hybridobligation	1 303 300	681 450	988 000	681 450	668 387
Emission teckningsoptioner	9 370	-	8 920	-	2 099
Utbetald utdelning	-133 430	-36 811	-32 849	-16 880	-70 845

Förvärvade minoritetsandelar	-	315 000	-	-	315 000
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-127 222	-171 482	-127 222	-171 482	-187 778
Upptagna lån	5 820 187	10 377 905	1 821 387	1 024 360	11 101 893
Amortering av lån	-4 868 360	-1 794 488	-2 516 591	-851 450	-1 846 342
Upptagna skulder till ägare	-	73 600	-	-	73 600
Amortering av skulder till ägare	-73 600	-793 954	-	-	-793 954
Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures	8 931	-	8 931	-	-
Förändring övriga långfristiga skulder	116 725	26 990	60 125	61 993	-45 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 055 901	11 483 694	210 701	857 937	12 049 213
Periodens kassaflöde	49 366	-404 923	-185 478	-113 244	-413 639
Likvida medel vid periodens början	92 749	506 397	329 140	214 718	506 397
Valutakursändring i likvida medel	466	-	-1 081	-	-9
Likvida medel vid periodens slut	142 581	101 474	142 581	101 474	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 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2018-07-01 2018-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Personalkostnader	-17 192	-7 673	-6 748	-2 902	-13 486
Övriga rörelsekostnader	-27 971	-21 035	-9 859	-11 778	-29 192
Rörelseresultat	-45 163	-28 708	-16 607	-14 680	-42 678
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	6 706	-	-	-	3 062
Ränteintäkter och liknande resultatposter	123 294	36 508	36 498	19 676	64 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	-85 556	-3 986	-57 089	-75	-4 908
Resultat efter finansiella poster	-719	3 814	-37 198	4 921	19 622
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2 090
Resultat före skatt	-719	3 814	-37 198	4 921	17 532
Skatt	19 312	-	19 312	-	-3 340
PERIODENS RESULTAT	18 593	3 814	-17 886	4 921	14 192

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	2018-01-01 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2018-07-01 2018-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
Periodens resultat	18 593	3 814	-17 886	4 921	14 192
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	18 593	3 814	-17 886	4 921	14 192

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 442 471	3 417 070	3 441 984
Fordringar hos koncernföretag	6 197 351	1 607 932	1 600 341
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	37 638	-	-
Uppskjuten skattefordran	19 312	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 696 772	5 025 002	5 042 325
Summa anläggningstillgångar	9 696 772	5 025 002	5 042 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	-	183
Övriga fordringar	6 910	7 976	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 687	9 281	10 357
Summa kortfristiga fordringar	94 620	17 257	15 540
Kassa och bank	4 658	4 214	3 372
Summa omsättningstillgångar	99 278	21 471	18 912
SUMMA TILLGÅNGAR	9 796 050	5 046 473	5 061 237
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 218 428	5 027 121	5 033 754
Obeskattade reserver	2 090	-	2 099
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 560 955	-	-
Summa långfristiga skulder	1 560 955	-	-
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 972 664	-	-
Leverantörsskulder	3 420	11 081	9 799
Aktuella skatteskulder	1 381	-	1 381
Övriga skulder	16 565	5 885	10 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 547	2 386	3 912
Summa kortfristiga skulder	2 014 577	19 352	25 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 796 050	5 046 473	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		1 303 300		1 303 300
Utdelning		-137 219		-137 219
Årets resultat			18 593	18 593
Övrigt totalresultat			-	-
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2018-09-30	73 828	6 103 301	41 299	6 218 428

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 -45,2 mkr (-28,7).

Under perioden emitterade SBB ett hybridobligationslån om 1 mdkr inom befintlig ram om 1,5 mdkr. Antalet aktier uppgick till 738 282 236 antal aktier och aktiekapitalet till 73 828 224 kr.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2018-01-01	2017-01-01	2018-07-01	2017-07-01	2017-01-01
Belopp i TKR	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-719	3 814	-37 198	4 921	19 622
Räntenetto	-37 738	-32 522	20 591	-19 601	-59 238
Erlagd ränta	-75 656	-3 986	-57 089	-75	-4 908
Erhållen ränta	123 294	36 508	36 498	19 676	64 146
Skatt	-	-	-	-	-3 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 181	3 814	-37 198	4 921	16 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-79 080	-13 842	-27 882	2 782	-12 125
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 127	11 160	12 281	-5 888	18 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-72 026	1 132	-52 800	1 815	23 108
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag	-487	-3 415 337	-	-318 740	-3 440 251
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-4 597 010	-1 588 584	-2 422 932	-470 178	-1 580 993
Förändring av fordringar hos intresseföretag	-37 638	-	-37 638	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 635 135	-5 003 921	-2 460 570	-788 918	-5 021 244
Finansieringsverksamheten					
Apport/kvittningsemission	-	4 326 235	-	108 107	4 346 708
Emission hybridobligation	1 303 300	681 450	988 000	681 450	668 387
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-	2 099
Utbetald utdelning	-128 473	-2 639	-23 800	-906	-17 643
Upptagna lån	3 533 619	-	1 551 747	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 708 447	5 005 046	2 515 948	788 651	4 999 551
Periodens kassaflöde	1 286	2 257	2 578	1 548	1 415
Likvida medel vid periodens början	3 372	1 957	2 080	2 666	1 957
Likvida medel vid periodens slut	4 658	4 214	4 658	4 214	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 provas 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 STANDARDS

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. SBB har under 2018 gjort en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på koncernens finansiella ställning. Under analysarbetet har följande väsentliga leasingavtal identifierats; tomträttsavtal samt leasingavtal för fordon och lokaler. De väsentliga leasingavtalen kommer vid övergången till IFRS 16 per 1 januari 2019 att redovisas som en leasingtillgång respektive en leasingskuld i balansräkningen. Leasingtillgången/skulden beräknas till ca 100 mkr. Resultaträkningen kommer att påverkas av att tomträttsavgälder redovisas som en räntekostnad istället för en driftskostnad.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncern	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	13 179 773	8 278 006	12 170 445
Andelar i koncernföretag	1 637 054	1 472 949	2 056 399
Summa	14 816 827	9 750 955	14 226 844
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-
Moderbolaget			
Ställda säkerheter			
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Summa	-	-	-
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	7 937 771	3 232 092	3 065 546
Summa	7 937 771	3 232 092	3 065 546

SÄKRINGSREDOVISNING

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 säkringsredovisning avseende ett valutalån. I koncernen fanns t.o.m. 25 september 2018 ett lån i NOK uppgående till 86 miljoner NOK som användes som säkring mot nettotillgångar i Norge. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 7 mkr vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat.

SBB har även emitterat företagscertifikat i euro som används som säkring mot nettotillgångar i Finland. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 2 mkr vid omräkning av lånet till balansdagskurs 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 5 procent ränta som betalas kvartalsvis. Samtliga ägarlån har återbetalats.

SBB förvärvade bolaget Hestia Sambygg AB per 2018-03-26, som tidigare ägdes till 49 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Erlagt köpeskilling till Ilija Batljan Invest AB var 1 kr. Fram till förvärvet köpte SBB tjänster från bolaget innefattande konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen för tjänsterna var baserat på ett marknadsmässigt kvadratmeterpris. Efter förvärvet är dessa tjänster koncerninterna.

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 31 oktober 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. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 31 oktober 2018 kl. 08.00 CET

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se
Marika Dimming, IR, +46 70-251 66 89, marika@sbbnorden.se
Certified advisor är Erik Penser Bank AB (www.penser.com).

Kalendarium

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

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 31 oktober, 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent.

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 2018-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	MKR
Hysesintäkter	1 637
Driftkostnader	-313
Underhåll	-102
Förvaltningsadministration	-56
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	1 139
Centraladministration	-60
Resultat från intresseföretag/JV	42
Finansiella intäkter	27
Finansiella kostnader	-382
Förvaltningsresultat	766

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2018-09-30.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2018-09-30.

- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.

- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. reallgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på reallgångar framgår att dessa är värdeskyddade, dvs. över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen. Substansvärdet, dvs. nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs. resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning. Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen (eller i avsaknad av denna har den långsiktiga genomsnittliga inflationstakten) användas för att justera täljaren i ekvationen. Givet vår korta historik har vi valt att använda oss av inflationssnitt avseende 10 föregående åren.

KÄNSLIGHETSANALYS

	Resultat byggrätter = 250 mkr			Resultat byggrätter = 400 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
		-1%-enhet	+1%-enhet		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	766	766	766	766	766	766
Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt)	250	250	250	400	400	400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	299	48	550	299	48	550
D:o %	1,2%	0,2%	2,2%	1,2%	0,2%	2,2%
Aktuell skatt, 10%	-77	-77	-77	-77	-77	-77
Resultat efter skatt	1 238	987	1 490	1 388	1 137	1 640
Resultat kr/aktie	1,68	1,34	2,02	1,88	1,54	2,22
Avkastning långsiktigt substansvärde	14,9%	11,9%	17,9%	16,7%	13,7%	19,7%
Resultat/aktiekurs	14,1%	11,2%	17,0%	15,8%	12,9%	18,7%
P/E	7	9	6	6	8	5

KONTAKTPERSONER

Ilija Batljan, VD
ilija@sbbnorden.se

Marika Dimming, IR
+46 70-251 66 89, marika@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 31 oktober 2018 kl. 08.00 CET



Samhällsbyggnadsbolaget