



Samhällsbyggnadsbolaget

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018**  
**JANUARI – DECEMBER**  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

**Q4**



HYRESINTÄKTER,  
MKR

**1 680**

FÖRVALTNINGS-  
RESULTAT, MKR

**321**

PERIODENS RESULTAT,  
MKR

**1 690**

## ÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 1 680 mkr (1 339).
- Driftsöverskottet ökade till 1 071 mkr (877).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 248 mkr (360).
- Resultat före skatt blev 1 904 mkr (3 131), varav:
  - Förvaltningsresultatet ingår med 321 mkr (338). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade finansieringskostnader om -205 mkr.
  - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive byggrätter ingår med 1 340 mkr (2 041).
  - Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 177 mkr (749).
  - Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter ingår med 58 mkr (7).
  - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med 8 mkr (-4).
- Periodens resultat var 1 690 mkr (2 429) efter avdrag för uppskjuten skatt om -212 mkr (-662) och aktuell skatt om -2 mkr (-40), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 2,07 kr (3,60) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde ökade med 2,2 mdkr under året till 25,2 mdkr (23,0).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 8 736 mkr (7 120), motsvarande 11,55 kr (9,65) per aktie.
- Styrelsen föreslår utdelning om 0,25 kr (0,10) per stamaktie A och B, utdelning om 2 kr per stamaktie D och utdelning om 35 kr (35) per preferensaktie.

**25,2 MDKR**  
Fastigheternas  
värde

**11,55 KR**  
Långsiktigt  
substansvärde  
per aktie

## FJÄRDE KVARTALET

HYRESINTÄKTER,  
MKR

**453**

FÖRVALTNINGS-  
RESULTAT, MKR

**28**

KVARTALET  
RESULTAT, MKR

**691**

## VIKTIGA HÄNDELSE UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Hyresintäkterna för kvartalet var 453 mkr (384) och bidrog till ett driftsöverskott om 274 mkr (257). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var för kvartalet -7 mkr (140).
- Resultat före skatt var 700 mkr (493), varav förvaltningsresultatet ingår med 28 mkr (87) och värdeförändringar avseende fastigheter med 671 mkr (409). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade finansieringskostnader om -125 mkr. Resultat per stamaktie A och B var för kvartalet 0,83 kr (0,48) före utspädning.
- SBB lämnade i början av oktober ett partiellt offentligt uppköpserbjudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) för att verka för möjligheten att använda fastigheten för skolverksamhet. Förvärvet genomfördes 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 ingick ett avtal med Phoenix Insurance Company, som innehar 35 000 000 teckningsoptioner i bolaget, som innebar att SBB återköpte 17 500 000 teckningsoptioner för en köpeskillning om 93,07 mkr. Enligt avtalet betalades 85,75 mkr av köpeskillningen kontant och resterande del genom nyemission av 600 000 stamaktier av serie B i bolaget. Phoenix Insurance Company ansökte dessutom om teckning avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner till ett justerat teckningspris på 7,30 kr.
- I november förvärvade SBB två samhällsfastigheter, i vilka det bedrivs utbildning respektive LSS-boende, och åtta bostadsfastigheter i Höganäs till ett totalt fastighetsvärde om 289 mkr.
- SBBs dotterbolag i Norge B121 Holding AS har i början av november återköpt juniorobligationer till ett nominellt belopp om 130 mnok av totalt 390 mnok utestående. Juniorobligationerna löper med en fast ränta om 5,75 procent med förfall i december 2020.
- I november tillträdde Adrian Westman som Head of Investor Relations för att fortsätta SBBs arbete mot en notering på Nasdaq Stockholms huvudlista.
- I november förvärvades två samhällsfastigheter, ett äldreboende i Sundbyberg samt en skolfastighet i Luleå till ett överenskommet fastighetsvärde om 238 mkr.
- SBB och Phoenix tecknade i december ett avtal om en riktad nyemission av 10 209 678 stamaktier av serie D som tillför SBB en bruttolikvid om cirka 316,5 mkr av vilka SBB avser använda för återköp av hybridobligationer till ett nominellt belopp om 300 mkr.
- Under kvartalet har SBB totalt emitterat 41 626 390 D-aktier, genom riktade nyemissioner, som tillfört bolaget en bruttolikvid om 1 290 mkr.
- I december tecknade SBB ett avtal om förvärv av 1 363 lägenheter fördelade på 50 fastigheter i Södertälje, Enköping, Sigtuna, Tierp, Tranås, Vaggeryd, Söderhamn och Nässjö till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 305 mkr.
- SBB sålde 1 600 lägenheter fördelade på sex orter i Sverige till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 375 mkr till ett JV-samarbete samägt med KlaraBo Sverige AB samt en kontorsfastighet i Drammen, Norge, till ett överenskommet fastighetsvärde om 220 mnok. Köpare av fastigheten i Drammen var Union Eiendomsutvikling. Tillträde kommer att ske under början av 2019.

## VIKTIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- SBB har beslutat att upphöra med rating från Moody's Investors Service. SBB anser att engagemang med två internationella kreditvärderingsinstitut är tillräckligt för att uppfylla bolagets långsiktiga finansiella och operationella mål.
- Ett frivilligt återköpserbjudande av utestående 2018/2019 SEK-obligationer resulterade i att obligationer till ett nominellt värde om 262 mkr återköptes och efterföljdes av att SBB genomförde en utökning av ramen om 224 mkr i ett av SBBs befintliga obligationslån med förfall i maj 2021.
- SBB har i perioden efter kvartalet sålt en utvecklingsfastighet i Kristiansand i Norge om 200 mnok till ett JV-bolag tillsammans med Martin Mæland.
- SBB investerar i ett energiprojekt för att minska koldioxidutsläppen med 75 procent i ett bostadsområde med 476 lägenheter i Motala. Detta skall göras genom solceller och minskning av befintlig energianvändning genom energiåtervinnande åtgärder.
- I februari ingick Nykvarns kommun ett nytt 25-årigt hyresavtal med SBB avseende om- och tillbyggnad av Nykvarns kommunhus. Kommunhuset kommer att genomgå en om- och tillbyggnad om ca 2 000 kvm till totalt 3 900 kvm kontor för kommunens anställda inklusive kommunens befintliga bibliotek.
- I februari emitterade SBB sin första gröna icke-säkerställda obligation och nådde ytterligare en milstolpe inom sitt arbete med hållbarhet. Obligationen om 500 mkr har en löptid om 5 år med löpande ränta om Stibor 3m + 3,30 procent, vilket fortsatt reducerar bolagets finansiella riskprofil, och övertecknades mer än två gånger emitterad volym.
- I februari emitterade även SBB en obligation om 200 mkr med en löptid om 5 år samt löpande ränta om Stibor 3m + 3,25 procent, som ett led i att ytterligare fortsätta minska bolagets finansiella risk.



## SBB NYCKELTAL

|                                                             | 2018        | 2017        | 2018        | 2017        |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                             | jan-dec     | jan-dec     | okt-dec     | okt-dec     |
| Hysesintäkter, mkr                                          | 1 680       | 1 339       | 453         | 384         |
| Driftnetto, mkr                                             | 1 071       | 877         | 274         | 257         |
| Överskottsgrad, %                                           | 64          | 66          | 60          | 67          |
| Periodens resultat, mkr                                     | 1 690       | 2 429       | 691         | 381         |
| Direktavkastning, %                                         | 4,7         | 4,8         | 4,7         | 4,8         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr <sup>1)</sup> | 248         | 360         | -7          | 140         |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr                              | 25 243      | 23 001      | 25 243      | 23 001      |
| Antal fastigheter                                           | 570         | 749         | 570         | 749         |
| Antal kvm, tusental                                         | 1 330       | 1 366       | 1 330       | 1 366       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                 | 96,2        | 96,8        | 96,2        | 96,8        |
| Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år        | 7           | 7           | 7           | 7           |
| Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr | 9 009       | 6 389       | 9 009       | 6 389       |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr                   | 8 736       | 7 120       | 8 736       | 7 120       |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr                    | 7 838       | 6 282       | 7 838       | 6 282       |
| Avkastning på eget kapital, %                               | 18          | 52          | 7           | 5           |
| Belåningsgrad, % <sup>2)</sup>                              | 53          | 58          | 53          | 58          |
| Soliditet, %                                                | 41          | 32          | 41          | 32          |
| Justerad soliditet, %                                       | 44          | 36          | 44          | 36          |
| Resultat per stamaktie A och B, kr                          | 2,07        | 3,60        | 0,83        | 0,48        |
| Resultat per stamaktie D, kr                                | 0,50        | -           | 0,50        | -           |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B                     | 741 569 031 | 653 360 953 | 752 310 988 | 737 949 031 |
| Genomsnittliga antal stamaktier D                           | 918 854     | -           | 3 645 452   | -           |
| Genomsnittligt antal preferensaktier                        | 324 983     | 168 360     | 300 584     | 305 089     |
| Antal stamaktier A och B                                    | 756 049 031 | 737 949 031 | 756 049 031 | 737 949 031 |
| Antal stamaktier D                                          | 41 626 390  | -           | 41 626 390  | -           |
| Antal preferensaktier                                       | 175 251     | 333 205     | 175 251     | 333 205     |

Se definitioner av nyckeltal på s. 38

- 1) Före förändringar av rörelsekapital.
- 2) Enligt ny definition sedan 2018-06-30, se s. 38



Utsichtsbild från fastigheten Dronning Eufemias gate 30 i Oslo, Norge

# 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 kassaflödesfastigheter 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 40 mdkr före år 2023 under förutsättning att en Investment Grade-rating kan uppnås och bibehållas. 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 2018-12-31 570 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 25,2 mdkr, varav bostäder utgjorde 6,7 mdkr, samhällsfastigheter 16,4 mdkr, och övriga fastigheter 2,1 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 1 330 000 kvm med en hyresintäkt 12-månaders rullande enligt intjäningsförmågan om 1 585 mkr.

| Klassificering             | Hyresintäkt, mkr | Totalt, %  |
|----------------------------|------------------|------------|
| Bostäder                   | 451              | 28         |
| LSS                        | 171              | 11         |
| Stat/kommun                | 688              | 43         |
| Indirekt statlig hyresgäst | 133              | 8          |
| Övrigt                     | 142              | 9          |
| <b>Totalt</b>              | <b>1 585</b>     | <b>100</b> |

## 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

2018 blev Samhällsbyggnadsbolagets (SBB) bästa år hittills och vi avslutar det med ett starkt kvartal. Vid utgången på året redovisar vi ett eget kapital på 11 197 mkr. För det fjärde kvartalet redovisar vi ett resultat om 0,83 (0,48) kr per stamaktie A och B. Justerat resultat per stamaktie A och B för helåret 2018 blev 2,31 kr, vilket motsvarar knappt en femtedel av bolagets marknadsvärde. Intäkterna ökade med 3,2 procent (jämförbart bestånd) och i våra större bostadsrenoveringsprojekt avsevärt mer. Som exempel kan nämnas Motala med ca 10 procent och Nykvarn med ca 7 procent. Belåningsgraden uppgick till 53 procent och den justerade soliditeten till 44 procent. SBBs 12-månaders rullande intjäningsförmåga uppgår till 770 mkr. Fastighetsutveckling fortsätter att leverera med ett genomsnittligt resultat (tre års genomsnitt) om 510 mkr. SBBs fastighetutvecklingsorganisation har under 2018 sålt fastigheter innehållandes cirka 270 000 kvm BTA byggrätt till ett värde om cirka 780 mkr. Vi har lång erfarenhet av att samarbeta med kommuner, är aktiv samhällsbyggare och erbjuder också i år sommarjobb till ett 50-tal ungdomar i våra bostadsområden.

Den första fastighet jag köpte i SBB år 2016 var ett äldreboende i lilla Örkelljunga. Idag, tre år senare, finns nästan hälften av vårt fastighetsvärde på drygt 25 mdkr i storstäderna Stockholm och Oslo. Till vårt fastighetsbestånd har vi i år bland annat tillfört ett äldreboende på Södermalm, en nybliven skola i Vasastan och hyreslägenheter i Gubbängen och Nacka.

I slutet av året godkändes en ny detaljplan motsvarande 33 500 kvm för en av våra fastigheter i Nykvarn (en av Sveriges snabbast växande kommuner), där både äldreboende och nya bostäder ska byggas. Några veckor därefter tecknade vi ett

nytt 25-årigt avtal med Nykvarns kommun i samband med tillbyggnad och ombyggnad av kommunhuset. Under fjärde kvartalet tecknade vi dessutom ett 50-årigt hyresavtal med Skellefteå kommun för det nybyggda Kulturcentret som blir klart för inflyttning i början av 2021. Detta är troligtvis ett av de längsta hyreskontrakt som någonsin tecknats i Europa. Ett fastighetsbestånd där nästan hälften av värdet ligger i Stockholm och Oslo, kombinerat med en snittkontraktslängd på 7 år och, givet de nytecknade kontrakten, snarare en justerad snittkontraktslängd på 10 år, betyder låg risk. Vi kan till detta lägga det faktum att 91 procent av våra totala hyresintäkter, som sett till en rullande 12 månaders period uppgår till 1 585 mkr, har sitt upphov i reglerade hyresrätter eller kommer direkt eller indirekt från stat och kommun genom våra samhällsfastigheter. Detta sammantaget är en exponering med låg risk som är unik i sitt slag och som inte påverkas av konjunkturen.

Ett bolags framgång bygger på medarbetarnas insatser och kompetens. Under de senaste tre åren har vi lyckats rekrytera flera kompetenta och erfarna kollegor. Det är just det som bolagsbyggande handlar om – att rekrytera talangfulla personer och ge dem förutsättningar att göra det de är bäst på. Resultatet av deras arbete kommer att kunna utläsas på sista raden under åren som kommer.

### FOKUS PÅ KONSOLIDERING OCH STÄRKT EGET KAPITAL

Arbetet med att konsolidera balansräkningen för att förbättra vår finansiella ställning har intensifierats under andra halvåret 2018. Som ett led i detta arbete har vi återbetalat ca 1,35 mdkr av vår obligation på 1,5 mdkr med förfall i april 2020. Vi har dessutom delvis återköpt vår juniorobligation

avseende Barcode (DNBs huvudkontor i Oslo), återbetalt dyra bryggglån och omförhandlat ett flertal banklån till lägre ränta. Vi har därutöver skaffat omfattande back-up-faciliteter. Engångskostnader om 205 mkr avseende refinansiering, återköp av obligationer och uppläggningsavgifter belastar årets resultat. Kortsiktigt påverkas resultatet negativt men över tid stärker detta vår finansiella position avsevärt med både lägre framtida räntekostnader och starkare finansiell ställning. Under det andra halvåret har vi sänkt våra finansiella kostnader med 111 mkr sett till rullande 12 månader. I slutet av året var vår snittränta 2,4 procent, att jämföra med 3,4 procent för ett år sedan. Refinansieringen bidrar till vår anpassning till nya regler avseende ränteavdragsbegränsningar.

Det kraftigt stärkta egna kapitalet har också bidragit till konsolideringen under andra halvåret 2018. Under den perioden har vi stärkt det egna kapitalet med ca 2,6 mdkr. Vi har under fjärde kvartalet bland annat emitterat D-aktier för 1,3 mdkr och B-aktier för 135 mkr. Under tredje kvartalet återbetalade vi alla resterande preferensaktier i Högkullen om 127 mkr och under fjärde kvartalet fortsatte vi med att återköpa preferensaktier om 156,5 mnok i Barcode och 79 mkr i SBB. Vi har vidare avyttrat icke-strategiska fastigheter för 2,9 mdkr under andra halvåret. Under 2019 har vi fortsatt att stärka det egna kapitalet genom registrering av ytterligare D-aktier för 126 mkr.

## LÅNGSIKTIG FÖRVALTARE OCH PARTNER TILL KOMMUNER

Under andra halvåret sjösatte vi 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. Vi ser stor potential i att fortsätta utveckla vår förvaltning och att öka fokus på energieffektiviseringar. Hållbarhet är en central del i vår affärsmodell och vi har inlett stora satsningar på att minska koldioxidutsläppen med minst 400 ton per år under de närmaste fem åren. Efter årets slut har vi framgångsrikt emitterat vår första gröna obligation på 500 mkr.

De största ägarna av samhällsfastigheter är kommuner och vi fortsätter att vara en ledande partner till kommunerna i Norden. Vår starka position kombinerat med demografiska trender som leder till stora behov av äldreboenden och skolor skapar potential för nya samarbeten och tillväxt.

## STARKT DRIFTNETTO MED STARKA KASSAFLÖDEN

SBB har under året skapat värde och levererat ett starkt resultat genom investeringar i renoveringar av både hyresrätter och samhällsfastigheter, nya hyreskontrakt och förlängda hyresavtal samt en aktiv fastighetsutveckling. Vi har levererat ett driftnetto motsvarande 1 071 mkr, som justerat för engångseffekter är ca 1,1 mdkr – en ökning med 24 procent från 877 mkr under motsvarande period föregående år. Vi har dessutom satsat extra på underhåll i samband med renoveringar under fjärde kvartalet.

Givet SBBs modell med försäljning av byggrätter och effekten av stora kostnader bolaget tagit för refinansiering skulle man kunna beräkna ett fritt kassaflöde efter justeringar till 476 mkr (se tabellen).

|                                                                            | mkr        |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten för förändringar i rörelsekapital | 248        |
| Refinansieringskostnader                                                   | 205        |
| Kassaflöde från sålda byggrätter                                           | 135        |
| Utbetalad ränta på hybridobligationer och Utdelning på preferensaktier     | -112       |
| <b>Justerat fritt kassaflöde</b>                                           | <b>476</b> |

Vårt starka driftnetto i kombination med våra reducerade finansieringskostnader möjliggör fortsatt starka kassaflöden varför styrelsen föreslår en utdelning om 0,25 kr per aktie. Om det rapporterade resultatet på 321 mkr justeras för extraordinära kostnader för återköp av obligationer, uppläggningsavgifter, kostnader för refinansiering och andra engångskostnader skulle förvaltningsresultat landat på 546 mkr. Vår intjäningsförmåga på 12-månaders rullande basis var i slutet av året ca 770 mkr, vilket motsvarar en ökning med 32 procent från 582 mkr i slutet av 2017. Detta sammantaget ger oss de bästa förutsättningar att fortsätta bygga Nordens starkaste aktör med fokus på samhällsfastigheter.

## UTSIKTER

Under 2018 har vi genomfört renoveringar av 415 lägenheter, vilket är mer än tre gånger så många som under 2017 och i linje med vårt mål om 600 lägenheter för andra halvåret 2018 och första halvåret 2019. Renoveringar är en viktig del av vår affärsmodell som bidrar till både högre intäkter och mer attraktiva bostadsområden. I samband med renoveringar passar vi på att också investera i energieffektiviseringar, vilket skapar värde för både bolaget och samhället. Våra hyresrätter har ett genomsnittligt värde motsvarande drygt 13 000 kr per kvm i balansräkningen och vi ser stora möjligheter till värdetillväxt då vi startar renoveringar från låga hyresnivåer.

SBBs trygga kassaflöden påverkas endast 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. Jag har sagt det förut och upprepar det gärna igen - svenska hyresrätter med låga reglerade hyror är trygga och stabila tillgångar. Vårt bestånd av hyresrätter kombinerat med en hög andel hyresgäster som representeras av stat och kommun, via våra samhällsfastigheter, borgar för en stabil och långsiktig investering. Utöver detta är vi samhällsbyggare och vid utgången av fjärde kvartalet hade vi knappt 50 pågående utvecklingsprojekt i olika faser av detalplaner. Omvandlat till potential för nybyggnation motsvarar dessa cirka 10 000 – 12 000 bostäder. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter och stor konkurrens om både hyresrätter och samhällsfastigheter.

Våra tillgångar förtjänar en lägre finansiell risk. Det är också därför som vi i samband med kapitalmarknadsdagen i december 2018, då vi annonserade vårt nya tillväxtmål på 40 mdkr i fastighetsvärde år 2023, villkorat med att en Investment Grade rating kan nås och bibehållas. Trots att vi räknar med att leverera närmare hälften av tillväxten från 25 mdkr till 40 mdkr mellan 2018 och 2023 organiskt genom fastighetsutveckling, renoveringar, omförhandlingar och högre hyresintäkter (det vill säga utan förvärv) vill vi vara tydliga med att vi prioriterar en stark finansiell ställning. I samma anda presenterade vi en uppdatering av två av våra finansiella mål:

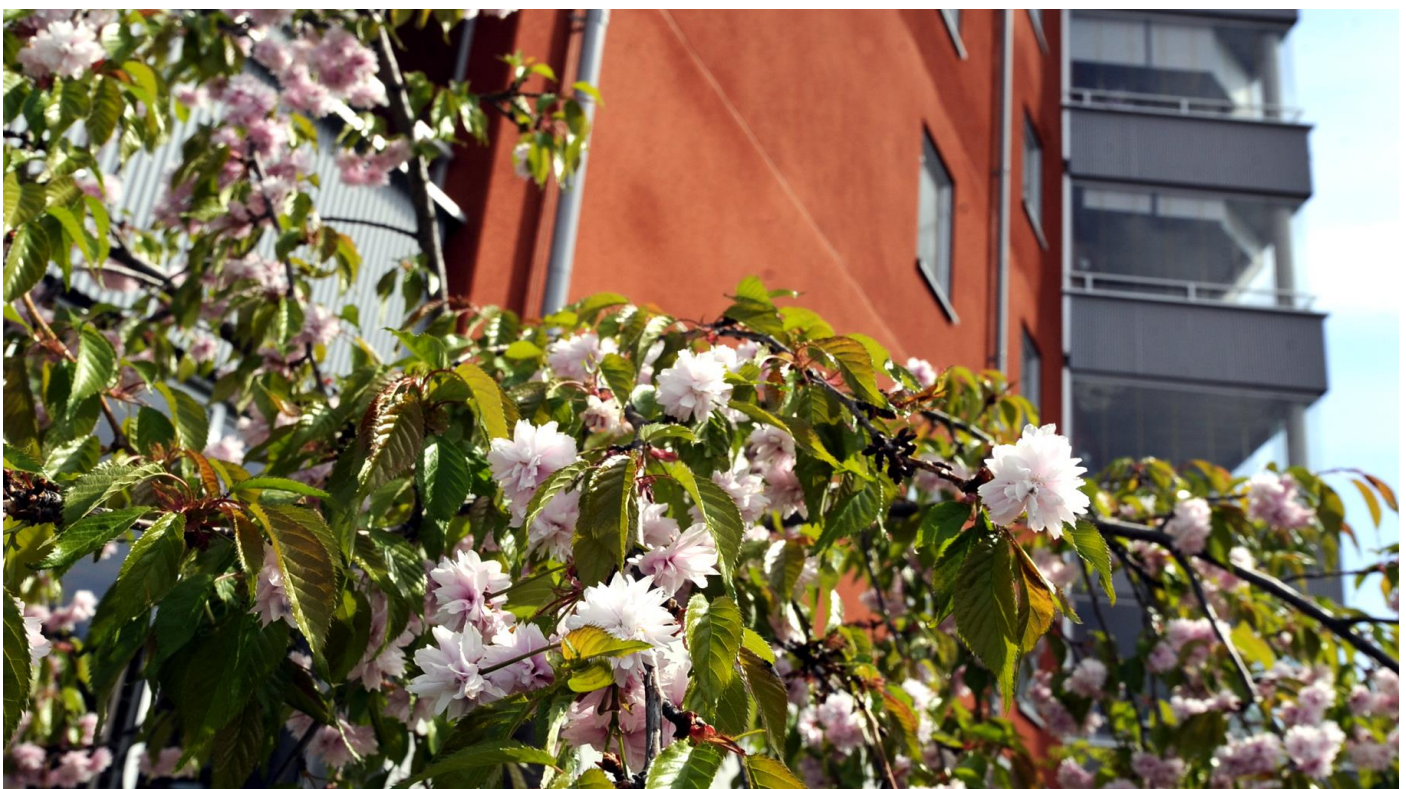
- Att upprätthålla en belåningsgrad under 55 procent (från 60 procent)
- Att uppnå en räntetäckningsgrad på minst 2,5 gånger (från 1,8 gånger)

Vid slutet av året uppgick vår nettobelåningsgrad till 53 procent och vi kommer att fortsätta att skapa förutsättningar för att minska belåningsgraden ytterligare under de närmaste 12 månaderna. Vi kommer dessutom att kunna justera belåningsgraden med ca 1 mdkr som på balansräkningen är bokat som fordringar på JV-bolag, men egentligen är JV-bolagens skuld och kommer att återbetalas till SBB under de närmaste kvartalen. Vi har vidare emitterat D-aktier för 126 mkr som registrerades först efter årsskiftet. Om man justerar belåningsgraden för dessa åtgärder ligger den på knappt 50 procent. I och med detta anser jag att vår målsättning att förstärka den finansiella positionen för att uppnå kriterierna för en Investment Grade rating under 2018 är uppfyllt. Jag ser fram emot kreditvärderingsinstitutens rapporter.

Den stärkta finansiella ställningen ger oss bra förutsättningar för att fortsätta arbetet med att skapa Nordens ledande aktör med fokus på samhällsfastigheter och hyresrätter. Jag inledde med att berätta om våra lågriskstillgångar och avslutar med vår allt lägre finansiella risk. Det är kombinationen som leder till fortsatt värdeskapande för både samhället och våra aktieägare.

*Ilija Batljan*

*Verkställande direktör och grundare*





# RESULTATRÄKNING

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

| Belopp i TKR                                           | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2018-10-01<br>2018-12-31 | 2017-10-01<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter                                          | 1 680 376                | 1 338 677                | 453 097                  | 384 396                  |
| Driftskostnader                                        | -386 481                 | -302 518                 | -111 055                 | -73 796                  |
| Underhåll                                              | -99 527                  | -62 471                  | -34 995                  | -18 897                  |
| Förvaltningsadministration                             | -92 065                  | -73 981                  | -26 616                  | -25 072                  |
| Fastighetsskatt                                        | -31 520                  | -22 502                  | -6 905                   | -9 477                   |
| <b>Driftnetto</b>                                      | <b>1 070 783</b>         | <b>877 205</b>           | <b>273 526</b>           | <b>257 154</b>           |
| Centraladministration                                  | -101 599                 | -75 838                  | -34 681                  | -17 222                  |
| Resultat från intresseföretag/JV                       | 12 940                   | -                        | 10 231                   | -                        |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>                | <b>982 124</b>           | <b>801 367</b>           | <b>249 076</b>           | <b>239 932</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                |                          |                          |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter              | 4 211                    | 12 282                   | 1 731                    | 681                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | -537 623                 | -476 067                 | -109 845                 | -153 159                 |
| Kostnader för tidslösen lån                            | -127 297                 | -                        | -113 460                 | -                        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                            | <b>321 415</b>           | <b>337 582</b>           | <b>27 502</b>            | <b>87 454</b>            |
| Värdeförändringar fastigheter                          | 1 574 780                | 2 796 844                | 670 804                  | 409 495                  |
| Värdeförändringar derivat                              | 7 522                    | -3 748                   | 1 485                    | -3 748                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                             | <b>1 903 717</b>         | <b>3 130 678</b>         | <b>699 791</b>           | <b>493 201</b>           |
| Skatt                                                  | -213 759                 | -701 696                 | -8 917                   | -111 932                 |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                              | <b>1 689 958</b>         | <b>2 428 982</b>         | <b>690 874</b>           | <b>381 269</b>           |
| <b>RAPPORT ÖVER ÖVRIGT<br/>TOTALRESULTAT</b>           |                          |                          |                          |                          |
| Belopp i TKR                                           | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2018-10-01<br>2018-12-31 | 2017-10-01<br>2017-12-31 |
| Periodens resultat                                     | 1 689 958                | 2 428 982                | 690 874                  | 381 269                  |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                            |                          |                          |                          |                          |
| Omräkningsdifferenser                                  | -4 584                   | -94 088                  | -197 124                 | -46 805                  |
| <b>TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>                      | <b>1 685 374</b>         | <b>2 334 894</b>         | <b>493 750</b>           | <b>334 464</b>           |
| <b>Resultat per stamaktie A och B före utspädning</b>  | <b>2,07</b>              | <b>3,60</b>              | <b>0,83</b>              | <b>0,48</b>              |
| <b>Resultat per stamaktie A och B efter utspädning</b> | <b>2,03</b>              | <b>3,60</b>              | <b>0,82</b>              | <b>0,48</b>              |

# KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

## DRIFTNETTO

Hysesintäkterna uppgick under året till 1 680,4 mkr (1 338,7) och för kvartalet till 453,1 mkr (384,4). Av hyresintäkterna avsåg 565,1 mkr bostäder, 982,5 mkr samhällsfastigheter och 132,9 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 96,2 procent (96,8). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -609,6 mkr (-461,5) och för kvartalet -179,6 mkr (-127,2). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Årsutfallet för driftskostnadsposterna värme, el och snöröjning överstiger normalt utfall 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 - 2018-12-31

| MKR                              | Bostäder       | Samhällsfastigheter | Övriga fastigheter | Totalt          |
|----------------------------------|----------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                    | 565,1          | 982,5               | 132,9              | 1 680,4         |
| Fastighetskostnader              | -294,3         | -238,7              | -76,6              | -609,6          |
| <b>Driftnetto</b>                | <b>270,8</b>   | <b>743,8</b>        | <b>56,3</b>        | <b>1 070,8</b>  |
| Överskottsgrad                   | 47,9%          | 75,7%               | 42,3%              | 63,7%           |
| Central administration           |                |                     |                    | -101,6          |
| Resultat från intresseföretag/JV |                |                     |                    | 12,9            |
| Finansnetto                      |                |                     |                    | -660,7          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>      |                |                     |                    | <b>321,4</b>    |
| Värdeförändringar fastigheter    | 833,8          | 680,7               | 60,3               | 1 574,8         |
| Värdeförändringar derivat        |                |                     |                    | 7,5             |
| Skatt                            |                |                     |                    | -213,8          |
| <b>Periodens resultat</b>        |                |                     |                    | <b>1 690,0</b>  |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>   | <b>6 720,3</b> | <b>16 434,6</b>     | <b>2 087,6</b>     | <b>25 242,5</b> |
| Värde per kvm (kr)               | 13 382         | 25 337              | 11 648             | 18 979          |

### SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2018-10-01 - 2018-12-31

| MKR                              | Bostäder       | Samhällsfastigheter | Övriga fastigheter | Totalt          |
|----------------------------------|----------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                    | 160,9          | 264,0               | 28,2               | 453,1           |
| Fastighetskostnader              | -90,4          | -74,6               | -14,5              | -179,6          |
| <b>Driftnetto</b>                | <b>70,5</b>    | <b>189,4</b>        | <b>13,7</b>        | <b>273,5</b>    |
| Överskottsgrad                   | 43,8%          | 71,7%               | 48,6%              | 60,4%           |
| Central administration           |                |                     |                    | -34,7           |
| Resultat från intresseföretag/JV |                |                     |                    | 10,2            |
| Finansnetto                      |                |                     |                    | -221,6          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>      |                |                     |                    | <b>27,5</b>     |
| Värdeförändringar fastigheter    | 236,7          | 441,0               | -6,9               | 670,8           |
| Värdeförändringar derivat        |                |                     |                    | 1,5             |
| Skatt                            |                |                     |                    | -8,9            |
| <b>Periodens resultat</b>        |                |                     |                    | <b>690,9</b>    |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>   | <b>6 720,3</b> | <b>16 434,6</b>     | <b>2 087,6</b>     | <b>25 242,5</b> |
| Värde per kvm (kr)               | 13 382         | 25 337              | 11 648             | 18 979          |

## SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2017-01-01 - 2017-12-31

| MKR                              | Bostäder       | Samhällsfastigheter | Övriga fastigheter | Totalt          |
|----------------------------------|----------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                    | 473,9          | 740,9               | 123,9              | 1 338,7         |
| Fastighetskostnader              | -241,2         | -158,1              | -62,2              | -461,5          |
| <b>Driftnetto</b>                | <b>232,7</b>   | <b>582,8</b>        | <b>61,7</b>        | <b>877,2</b>    |
| Överskottsgrad                   | 49,1%          | 78,7%               | 49,8%              | 65,5%           |
| Central administration           |                |                     |                    | -75,8           |
| Resultat från intresseföretag/JV |                |                     |                    | 0,0             |
| Finansnetto                      |                |                     |                    | -463,8          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>      |                |                     |                    | <b>337,6</b>    |
| Värdeförändringar fastigheter    | 698,5          | 1 540,6             | 557,8              | 2 796,8         |
| Värdeförändringar derivat        |                |                     |                    | -3,7            |
| Skatt                            |                |                     |                    | -701,7          |
| <b>Periodens resultat</b>        |                |                     |                    | <b>2 429,0</b>  |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>   | <b>5 858,9</b> | <b>14 582,8</b>     | <b>2 559,0</b>     | <b>23 000,7</b> |
| Värde per kvm (kr)               | 11 481         | 22 808              | 11 840             | 16 841          |

## SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2017-10-01 - 2017-12-31

| MKR                              | Bostäder       | Samhällsfastigheter | Övriga fastigheter | Totalt          |
|----------------------------------|----------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                    | 133,8          | 218,3               | 32,3               | 384,4           |
| Fastighetskostnader              | -68,5          | -40,8               | -17,9              | -127,2          |
| <b>Driftnetto</b>                | <b>65,2</b>    | <b>177,5</b>        | <b>14,4</b>        | <b>257,1</b>    |
| Överskottsgrad                   | 48,7%          | 81,3%               | 44,6%              | 66,9%           |
| Central administration           |                |                     |                    | -17,2           |
| Resultat från intresseföretag/JV |                |                     |                    | 0,0             |
| Finansnetto                      |                |                     |                    | -152,5          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>      |                |                     |                    | <b>87,4</b>     |
| Värdeförändringar fastigheter    | 115,0          | 309,9               | -15,4              | 409,5           |
| Värdeförändringar derivat        |                |                     |                    | -3,7            |
| Skatt                            |                |                     |                    | -111,9          |
| <b>Periodens resultat</b>        |                |                     |                    | <b>381,3</b>    |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>   | <b>5 858,9</b> | <b>14 582,8</b>     | <b>2 559,0</b>     | <b>23 000,7</b> |
| Värde per kvm (kr)               | 11 481         | 22 808              | 11 840             | 16 841          |

## RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till -101,6 mkr (-75,8). För kvartalet var kostnaderna -34,7 mkr (-17,2). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår poster som är av engångskaraktär om ca 20 mkr. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 12,9 mkr (-) för året och 10,2 mkr (-) för kvartalet.

Finansnettot för året uppgick till -660,7 mkr (-463,8). För kvartalet uppgick finansnettot till -221,6 mkr (-152,5). I de finansiella kostnaderna ingår till största del räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar stora engångsrelaterade utgifter i form av uppläggningsavgifter för upptagande av lån och kostnad för förtidslösen av dyra lån om ca 205 mkr för året och ca 125 mkr för kvartalet.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 1 574,8 mkr (2 796,8) varav 58,2 mkr (6,7) var realiserade värdeförändringar och 1 516,6 mkr (2 790,2) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 177,3 mkr (749,0). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.



Periodens resultat efter skatt var 1 690,0 mkr (2 429,0) och belastades med -213,8 mkr (-701,7) i skatt varav -1,4 mkr (-39,7) avsåg aktuell skatt och -212,4 mkr (-662,0) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Som en följd av de nya skattereglerna vilka börjar gälla 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 år 2019 och därefter till 20,6 procent år 2021. SBB har beslutat att beräkna de uppskjutna skatteskulderna till 20,6 procent då de inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020. Resultatet av ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent är 48 mkr under 2018.



*Exteriörbild på bostadsfastigheten Emmekalv 4:152 i Oskarshamn*

# BALANSRÄKNING

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| Belopp i TKR                                    | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Goodwill                                        | 23 679            | -                 |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>23 679</b>     | <b>-</b>          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>         |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                         | 25 242 538        | 23 000 726        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 4 507             | 10 376            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   | <b>25 247 045</b> | <b>23 011 102</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>        |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag/joint ventures        | 213 175           | 110 691           |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures   | 582 990           | -                 |
| Andra långfristiga fordringar                   | 73 472            | 10 554            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  | <b>869 637</b>    | <b>121 245</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              | <b>26 140 361</b> | <b>23 132 347</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                  |                   |                   |
| Kundfordringar                                  | 30 337            | 26 271            |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures   | 991 255           | -                 |
| Övriga fordringar                               | 290 043           | 277 898           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 32 315            | 39 472            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            | <b>1 343 950</b>  | <b>343 641</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                           | <b>156 629</b>    | <b>92 749</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              | <b>1 500 579</b>  | <b>436 390</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         | <b>27 640 940</b> | <b>23 568 737</b> |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| Belopp i tkr                                 | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>11 196 941</b> | <b>7 636 057</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 5 897 706         | 6 595 568         |
| Obligationslån                               | 6 598 455         | 5 941 057         |
| Derivat                                      | 11 532            | 35 247            |
| Långfristiga skulder till ägare              | -                 | 33 600            |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 1 046 914         | 863 105           |
| Övriga långfristiga skulder                  | 25 423            | 13 750            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>13 580 030</b> | <b>13 482 327</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11 513            | 637 176           |
| Företagscertifikat                           | 1 840 417         | -                 |
| Obligationslån                               | 326 812           | 660 289           |
| Leverantörsskulder                           | 87 901            | 134 826           |
| Kortfristiga skulder till ägare              | -                 | 40 000            |
| Aktuella skatteskulder                       | 19 152            | 53 839            |
| Övriga skulder                               | 279 159           | 653 810           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 299 015           | 270 413           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>2 863 969</b>  | <b>2 450 353</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>27 640 940</b> | <b>23 568 737</b> |

# KOMMENTARER BALANSRÄKNING

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 25,2 mdkr per 2018-12-31. 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 förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,35 procent till 8,5 procent. I värdet för fastigheterna ingår ca 1 331 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. Se vidare om förvaltningsfastigheter på s. 17.

## INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

SBBs engagemang i intressebolag och joint ventures består av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2018-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 213 mkr (110) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 574 mkr (-). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt som beskrivs närmare på s. 22 medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter.

## GOODWILL

SBB förvärvade under året bolaget SBB Förvaltning Sverige AB (fd Hestia Sambygg AB) med 70 anställda. Goodwillposten som uppstod vid förvärvet är kopplat till de anställda och deras kompetens.

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2018-12-31 till 11 196 mkr (7 636). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 1 873 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) om 315 mkr. Soliditeten uppgick till 41 procent (32), den justerade soliditeten till 44 procent (36) och belåningsgraden till 53 procent (58).

## UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas fr.o.m. halvårsskiftet med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2018-12-31 till 1 047 mkr (863) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

## SKULDER OCH LIKVIDA MEDEL

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 14 675 (13 909) mkr, varav 5 909 (7 233) mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 925 (6 601) mkr avsåg obligationslån och 1 840 mkr (-) avsåg företagscertifikat. Under året har lån till ägare om 74 mkr lösts. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 23. Likvida medel uppgick till 156,7 mkr (92,7).



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                         | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel | Hybrid-<br>obligation | Innehav<br>utan<br>bestämman<br>de<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b> | <b>723</b>        | <b>767 582</b>                   | <b>998 233</b>            | -                     | -                                                | <b>1 766 538</b>       |
| Ny/Apport/kvittningsemission            | 73 105            | 2 270 798                        |                           |                       | 469 962                                          | <b>2 813 865</b>       |
| Emission hybridobligation               |                   |                                  |                           | 668 387               |                                                  | <b>668 387</b>         |
| Emission teckningsoptioner              |                   | 2 099                            |                           |                       |                                                  | <b>2 099</b>           |
| Utdelning                               |                   |                                  |                           | -12 658               | -64 290                                          | <b>-76 948</b>         |
| Förvärvade minoritetsandelar            |                   |                                  |                           |                       | 315 000                                          | <b>315 000</b>         |
| Inlösta minoritetsandelar               |                   |                                  |                           |                       | -187 778                                         | <b>-187 778</b>        |
| Årets resultat                          |                   |                                  | 2 352 034                 | 12 658                | 64 290                                           | <b>2 428 982</b>       |
| Årets övriga totalresultat              |                   |                                  | -75 786                   |                       | -18 302                                          | <b>-94 088</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b> | <b>73 828</b>     | <b>3 040 479</b>                 | <b>3 274 481</b>          | <b>668 387</b>        | <b>578 882</b>                                   | <b>7 636 057</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b> | <b>73 828</b>     | <b>3 040 479</b>                 | <b>3 274 481</b>          | <b>668 387</b>        | <b>578 882</b>                                   | <b>7 636 057</b>       |
| Apport-/kvittnings-/nyemission          | 5 973             | 1 374 073                        |                           |                       |                                                  | <b>1 380 046</b>       |
| Emission hybridobligation               |                   |                                  |                           | 1 504 451             |                                                  | <b>1 504 451</b>       |
| Emission teckningsoptioner              |                   | 9 370                            |                           |                       |                                                  | <b>9 370</b>           |
| Utdelning                               |                   |                                  | -100 152                  | -86 405               | -38 389                                          | <b>-224 946</b>        |
| Inlösta preferensaktier                 | -16               | -79 028                          | -18 888                   |                       |                                                  | <b>-97 932</b>         |
| Återköpta hybridobligationer            |                   |                                  | -16 500                   | -300 000              |                                                  | <b>-316 500</b>        |
| Inlösta teckningsoptioner               |                   |                                  | -93 070                   |                       |                                                  | <b>-93 070</b>         |
| Förvärvade minoritetsandelar            |                   |                                  |                           |                       | 12 712                                           | <b>12 712</b>          |
| Inlösta minoritetsandelar               |                   |                                  | -10 890                   |                       | -287 552                                         | <b>-298 442</b>        |
| Årets resultat                          |                   |                                  | 1 564 986                 | 86 583                | 38 389                                           | <b>1 689 958</b>       |
| Övrigt totalresultat                    |                   |                                  | -15 153                   |                       | 10 569                                           | <b>-4 584</b>          |
| <b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b> | <b>79 785</b>     | <b>4 344 715</b>                 | <b>4 584 992</b>          | <b>1 872 838</b>      | <b>314 611</b>                                   | <b>11 196 941</b>      |

Innehav utan bestämmande inflytande avser preferensaktier i Nye Barcode 121 Bidco AS samt Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ).

# FASTIGHETER

## FASTIGHETSVÄRDE PER REGION: 64 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.

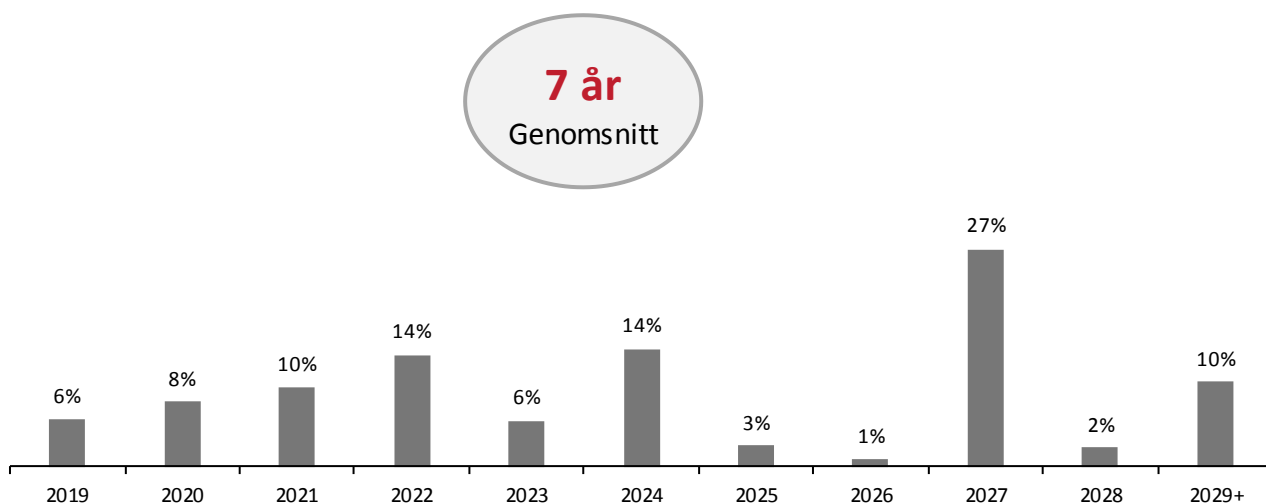
Våra samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är direkt eller indirekt skattefinansierade.

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 SBBs 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



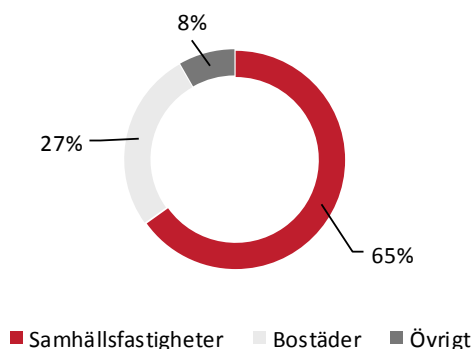
Samhällsfastigheter har lång återstående genomsnittlig kontraktslängd.

## 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 %    | 1 181 / -1 181 mkr |
| Kalkylränta           | +/- 0,25 % | -314 / 323 mkr     |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 % | -756 / 786 mkr     |

## MARKNADSVÄRDE PER KATEGORI



## INVESTERINGAR/SUCCESSIONSRENOVERINGAR

För att ytterligare öka takten avseende renoveringar av lägenheter i bostadsbeståndet har SBB, förutom de projektledare som anställts, tecknat avtal med Swerot Nordic AB avseende materiellleveranser av kök, vitvaror och byggmaterial etc. SBB har även implementerat en digital uthyrningsplattform för att förenkla marknadsföringen av lediga lägenheter men också för att underlätta för bostadssökande som vill ställa sig i kö och söka lediga lägenheter från bolagets hemsida. Under året har 415 lägenheter renoverats och för kommande år räknar bolaget med att öka takten ytterligare.

I arbetet med att utveckla bostadsbestånden sker, förutom renoveringar, även energiprojekt. Dessa projekt är kopplade till bolagets energi- och miljömål som innebär projekt i syfte att sänka energiförbrukningen med minst 30 procent i en definierad bostadsportfölj. Installation pågår i fastigheterna Stensiken 1 i Tidaholm och Yggdrasil 1 & 2 i Skara och driftsättning beräknas ske första halvåret 2019. Efter periodens slut, i början på februari 2019, emitterade Samhällsbyggnadsbolaget sin första icke-säkerställda gröna obligation om SEK 500m med en löptid på fem år. Likviden från den gröna obligationen kommer att användas till att finansiera bolagets energi- och miljömål enligt ovan.

## FÖRVÄRV

- I november förvärvade SBB två samhällsfastigheter, i vilka det bedrivs utbildning respektive LSS-boende, och åtta bostadsfastigheter i Höganäs till ett totalt fastighetsvärde om 289 mkr.
- I november förvärvades två samhällsfastigheter, ett äldreboende i Sundbyberg samt en skolfastighet i Luleå till ett överenskommet fastighetsvärde om 238 mkr.
- I december tecknade SBB ett avtal om förvärv av 1 363 lägenheter fördelade på 50 fastigheter i Södertälje, Enköping, Sigtuna, Tierp, Tranås, Vaggeryd, Söderhamn och Nässjö till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 305 mkr. Tillträde kommer att ske under första kvartalet 2019.

## JOINT VENTURES/INTRESSEBOLAG

- Under kvartalet bildade SBB ett joint venture tillsammans med KlaraBo Sverige AB. Till bolaget har 229 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 375 mkr sålts. Fastigheterna som ingår i affären med KlaraBo omfattar totalt 123 000 kvm hyresbostäder och är belägna på sex orter i Sverige: Bollnäs, Borlänge, Ludvika, Malmö, Smedjebacken och Sundsvall. JV-bolaget kommer arbeta aktivt för att växa genom både förvärv och nyproduktion. Affären innebär att SBB och KlaraBo utökar sitt samarbete utöver den byggrättsutveckling som redan görs i JV-form. Tillträde kommer att ske under början av 2019.

## AVYTTRINGAR

- Under kvartalet avyttrades två centralt belägna kontorsfastigheter i Karlskrona. Totalt överenskommet fastighetsvärde uppgick till 8,1 mkr, vilket innebär att fastigheterna såldes till ca 16 procent premie mot den senaste värderingen.
- SBB avyttrade 17 120 kvm byggrätter för bostadsändamål i Karlskrona till Oscar Properties. Byggrätterna är belägna inom fastigheterna Gullbernahult 31 m.fl. i området Gullberna Park och ska utvecklas med bostäder. Detaljplanen är lagakraftvunnen och byggstart väntas hösten 2019.

## FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

|                                          | Mkr           |
|------------------------------------------|---------------|
| Ingående verkligt värde 2018-01-01       | 23 001        |
| Förvärv                                  | 3 597         |
| Investeringar                            | 311           |
| Försäljningar                            | -3 359        |
| Omräkningsdifferens                      | 176           |
| Orealiserade värdeförändringar           | 1 517         |
| <b>Verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>25 243</b> |



## 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 SBBs utvecklingsområden ligger inom utpekade prioriterade kommunikativa lägen så som pendeltåg och viktiga järnvägsstationer.

### SBBs fastighetsutvecklingsorganisation

Samhällsbyggnadsbolaget har en affärsmässig projektorganisation med gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och transaktioner. Organisationen har under hösten 2018 förstärkts med ytterligare fastighetsutvecklare och leds av vice VD Krister Karlsson. Organisationen utvecklar ca 930 000 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. SBBs fastighetutvecklingsorganisation har under 2018 sålt fastigheter innehållandes cirka 270 000 kvm BTA byggrätt till ett värde om cirka 780 mkr.

### Byggrätter

SBB hade per 2018-12-31 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 930 000 kvm BTA. Detaljplaneprocessen består av fyra 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   |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Utvecklingsprojekt med erhållet planbesked</b>                  |                          |                |
| 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         |
| Falun                                                              | Högbo 1:22               | 28 020         |
| Norrköping                                                         | Järven 4                 | 21 800         |
| Bollnäs                                                            | Bro 4:4 m.fl.            | 15 000         |
| Karlstad                                                           | Letten 1                 | 12 000         |
| Borlänge                                                           | Klövervallen 1 m.fl.     | 10 100         |
| Oskarshamn                                                         | Hälsan 22                | 10 000         |
| Sundsvall                                                          | Härsta 9:3 m.fl.         | 7 500          |
| Ulricehamn                                                         | Krämarens 4              | 7 000          |
| Karlshamn                                                          | Lasarettet 8             | 6 500          |
| Lund                                                               | Landsdomaren 7           | 5 500          |
| Karlskrona                                                         | Gullbernahult 1          | 5 000          |
| <b>Totalt med planbesked (BTA) (fas 3)</b>                         |                          | <b>682 920</b> |
| Projektidéer (BTA) (fas 1)                                         |                          | 55 580         |
| Inför beslut planbesked (BTA) (fas 2)                              |                          | 85 000         |
| Lagakraftvunna ej frånträdde detaljplaner byggrätter (BTA) (fas 4) |                          | 110 140        |
| <b>Total byggrättsportfölj (BTA) (samtliga faser)</b>              |                          | <b>933 640</b> |
| Varav markanvisning (BTA)                                          |                          | 244 900        |
| Varav sålt men ej frånträtt (BTA)                                  |                          | 428 650        |
| Totalt värde, sålda men ej frånträdde byggrätter (mkr)             |                          | 1 522          |
| Snittpris, sålda men ej frånträdde byggrätter (kr/kvm)             |                          | 3 550          |

Sålt men ej frånträtt innebär att frånträde ej har skett per 2018-12-31 då samtliga frånträdesvillkor (t.ex. lagakraftvunnen detaljplan) ej uppfyllts. Försäljningarna har till del beaktats i samband med värderingen av fastigheterna och därmed påverkat de orealiserade värdeförändringarna.

SBB bedömer att värdet av byggrättsportföljen vid lagakraftvunna detaljplaner kommer att överstiga det bokförda värdet av byggrättsportföljen med 500-750 mkr.

**Viktiga händelser under fjärde kvartalet 2018**

- Försäljning av cirka 29 120 kvm BTA byggrätter för 123 mkr i Sverige och Norge i olika detaljplaneskeden.
- Beslut om antagande för detaljplan för Nykvarn Kaffebryggaren 1. *Total volym cirka 33 500 kvm BTA.*
- Beslut om granskning för detaljplan avseende Ulricehamn Krämarens 4, Oskarshamn Hälsan 22 och Bollnäs Bro 4:4 m.fl. *Total volym cirka 32 000 kvm BTA.*
- Beslut om samråd för Karlshamn Lasarettet 8. *Total volym cirka 6 500 kvm.*
- Planbesked erhållit för detaljplan avseende Motala Tellus 1, Sundsvall Västland 26:39 och Sundsvall Härsta 9:3. *Total volym cirka 27 500 kvm BTA.*

**Viktiga händelser under 2018**

- Försäljning av cirka 270 000 kvm BTA byggrätter i Sverige och Norge i olika detaljplaneskeden för cirka 780 mkr.
- Kassaflöde från utvecklingsverksamheten om cirka 135 mkr.
- Tecknat hyresavtal och inlett byggnation avseende nyuppförande av fyra LSS-boenden i egen regi.
- Inflyttning till de första 35 lägenheterna inom JV-projektet Bacchus i Falkenberg har skett.
- Beslut om antagande för detaljplan för Nykvarn Kaffebryggaren 1. *Total volym cirka 33 500 kvm BTA.*
- Beslut om granskning för detaljplan avseende Nykvarn Kaffebryggaren 1, Oskarshamn Hälsan 22, Bollnäs Bro 4:4 m.fl., Ulricehamn Krämarens 4. *Total volym cirka 65 500 kvm BTA.*
- Beslut om samråd för Nyköping Raspen 1-3, Jordbro Centrum etapp 1, Oskarshamn Hälsan 22, Bollnäs Bro 4:4 m.fl., Karlshamn Lasarettet 8, Ulricehamn Krämarens 4. *Total volym cirka 214 500 kvm BTA.*
- Planbesked erhållit för detaljplan avseende Borlänge Kvarnsveden 3:196-197, Borlänge Klövervallen 1, Sundsvall Västland 26:39, Sundsvall Härsta 9:3, Jordbro Centrum Etapp 2, Lund Landsdomaren 7, Karlskrona Gullbernahult 1, Motala Tellus 1 och Karlskrona Psilander 60 (numera avyttrad). *Total volym cirka 112 570 kvm BTA.*

### 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 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 ett nyuppfört LSS-boende med Attendo som hyresgäst samt typplan på SBBs framtagna typhus för LSS. SBB har under 2018 tecknat avtal för uppförande av fyra nya LSS-boenden.



# FINANSIERING

## Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 14 675 (13 909) mkr, varav 5 909 (7 233) mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 925 (6 601) mkr avsåg obligationslån och 1 840 mkr (-) avsåg företagscertifikat. Under året har lån till ägare om 74 mkr lösts. Nettobelåningsgraden uppgick till 53 (58) procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per den 31 december 2018 bedöms överensstämma med redovisat värde. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick till 2,44 (3,36) procentenheter, vilket är en minskning med 0,05 procent under fjärde kvartalet. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 2,59 (3,37) år och genomsnittlig kapitalbindning var 4,59 år. Kapitalbindningsstrukturen för räntebärande skulder framgår av tabellerna till höger. Exklusive företagscertifikat förfaller 341 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up faciliteter, som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

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 icke säkerställda obligationer i SEK och säkerställda obligationer i NOK samt företagscertifikatprogram i SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har SBB även emitterat hybridobligationer som i balansräkningen klassificeras som eget kapital. Vid utgången av 2018 uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 60 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

SBBs finansiella utveckling har varit fortsatt positiv under det fjärde kvartalet. Vid årets slut 2017 uppgick SBBs genomsnittliga ränta till 3,4 procent. Under 2018 har medelräntan sänkts med drygt en procentenhet. Vid årets slut uppgick andelen finansiering med rörlig ränta till 40 procent och fast ränta uppgick till 60 procent.

## Rating

SBB har kreditrating från två kreditvärderingsinstitut; Fitch (BB, positive outlook) samt S&P (BB). I januari 2019 beslutade SBB att upphöra med rating från Moody's.

## KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR (EXKLUSIVE FÖRETAGSCERTIFIKAT)

| Förfalloår   | Nominellt belopp,<br>mkr | Andel       |
|--------------|--------------------------|-------------|
| < 1 år       | 341                      | 3%          |
| < 2 år       | 937                      | 7%          |
| < 3 år       | 3 295                    | 26%         |
| < 4 år       | 1 884                    | 14%         |
| < 5 år       | 1 636                    | 13%         |
| > 5 år       | 4 813                    | 37%         |
| <b>Summa</b> | <b>12 906</b>            | <b>100%</b> |

## KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR (INKLUSIVE FÖRETAGSCERTIFIKAT)

| Förfalloår   | Nominellt belopp,<br>mkr | Andel       |
|--------------|--------------------------|-------------|
| < 1 år       | 2 181                    | 15%         |
| < 2 år       | 937                      | 6%          |
| < 3 år       | 3 295                    | 22%         |
| < 4 år       | 1 884                    | 13%         |
| < 5 år       | 1 636                    | 11%         |
| > 5 år       | 4 813                    | 33%         |
| <b>Summa</b> | <b>14 746</b>            | <b>100%</b> |

## Händelser under fjärde kvartalet

I slutet på september 2018 offentliggjorde SBB att bolaget återköpt obligationer till ett sammanlagt värde av 1 205 mkr under ett offentligt återköpserbjudande. Likviden redovisades per den 28 september 2018. SBB köpte tillbaka 846 mkr av 2017/2020 obligationen (ISIN SE0009805468), 317 mkr av 2018/2021 obligationen (ISIN SE00010414581) samt 42 mkr av 2018/2021 obligationen (ISIN SE0010985713). I samband med återköpserbjudandet emitterade SBB en 4-årig obligation om 1 000 mkr 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. Den 10 oktober 2018 utökade vi hybridobligationen SE0011642776 med ett ramverk om 1,5 mdkr med 100 mkr. 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 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. Under det fjärde kvartalet har SBB omstrukturerat en del av låneportföljen och ersatt många mindre lån med större kreditfaciliteter. Denna omstrukturering har gjorts med ett flertal större nordiska banker. Samtidigt bevakar bolaget

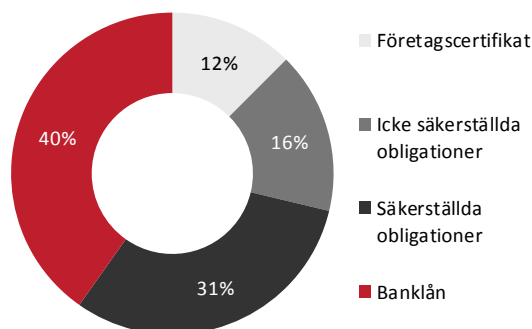


ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

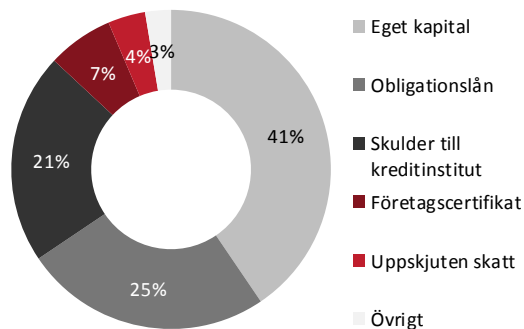
### Rörelsekapital och likviditet

SBBs tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 2 305 mkr varav 157 mkr i form av likvida medel och 2 148 mkr i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften som utgör backup faciliteter för utestående företagscertifikat inkluderas ej i tillgänglig likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfena.

### FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER



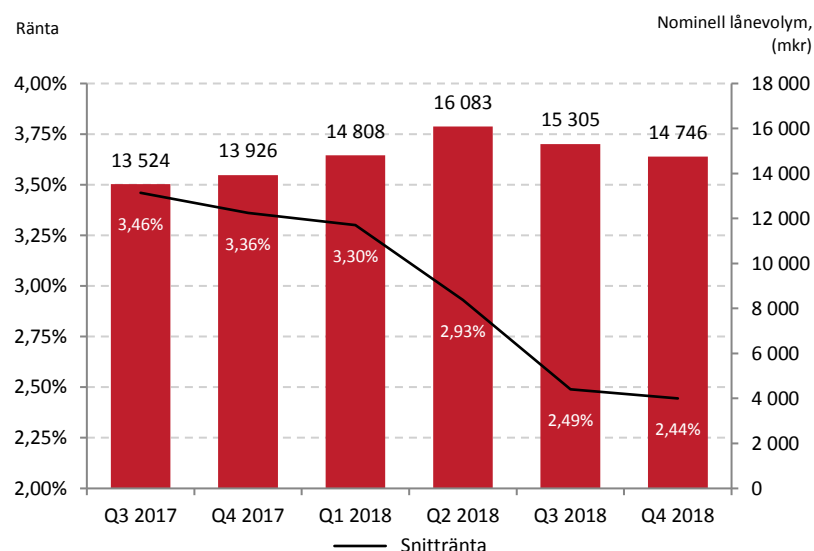
### KAPITALSTRUKTUR



### UTESTÅENDE ICKE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER (INKLUSIVE HYBRIDOBIGATIONER) 2018-12-31

| ISIN-kod      | Valuta | Nominellt belopp, mkr | Varav återköpt av SBB, mkr | Slutdatum | Ränta, %         |
|---------------|--------|-----------------------|----------------------------|-----------|------------------|
| SE0010869123  | SEK    | 300                   | -                          | dec/2019  | FXD 2,90         |
| SE0009805468  | SEK    | 1 500                 | 1 354                      | apr/2020  | FRN 6,00         |
| SE0010414581  | SEK    | 750                   | -                          | jan/2021  | FRN 3,90         |
| SE0010985713  | SEK    | 250                   | 48                         | maj/2021  | FRN 3,65         |
| SE0011725514  | SEK    | 1 000                 | -                          | mar/2022  | Ej golv FRN 3,60 |
| SE0011642776  | SEK    | 1 200                 | -                          | Hybrid    | Ej golv FRN 6,35 |
| SE0010414599  | SEK    | 1 000                 | 300                        | Hybrid    | FRN 7,00         |
| <b>TOTALT</b> |        | <b>6 000</b>          | <b>1 702</b>               |           |                  |

### UTVECKLING AV KONCERNENS SNITTRÄNTA







**Samhällsbyggnadsbolaget**

## DAGENS SAMHÄLLSBYGGARE FÖR MORGONDAGENS BEHOV



En hög befolkningstillväxt och ett ökat antal äldre i Sverige leder till stora behov av moderna samhällsfastigheter.

Skolor och äldreboenden måste börja prioriteras i nybyggnationen, samtidigt som många av de befintliga samhällsfastigheterna som byggdes på 1970- och 1980-talet och behöver moderniseras. Där är SBB en viktig partner till Sveriges kommuner.

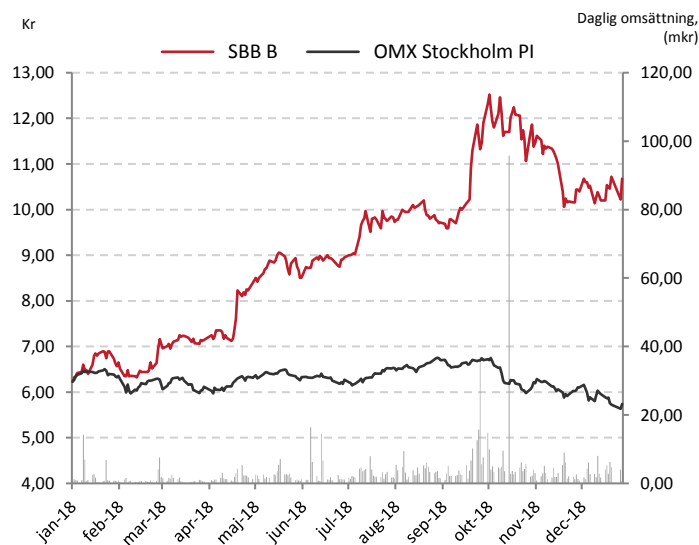
SBB äger bostads- och samhällsfastigheter i hela Norden och har som grundidé att utveckla, äga och förvalta långsiktigt. Som partner till Sveriges kommuner vill vi bidra till att skapa ändamålsenliga lokaler för välfärdens viktigaste verksamheter.



## AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktier av serie B och serie D samt preferensaktie är noterade på Nasdaq First North Premier. Per 2018-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 546 071 540 st och serie D till 41 626 390 st. Preferensaktierna uppgick till 175 251 st och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 10,68 kr, serie D var 29,50 kr och för preferensaktien var kursen 583,20 kr per 2018-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 8 075 mkr, serie D var 1 228 mkr och för preferensaktien 102,2 mkr.

### B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



### HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ FIRST NORTH

|                        | Betalkurs, kr |             |
|------------------------|---------------|-------------|
|                        | 31 dec 2018   | 31 dec 2017 |
| B-aktier               | 10,68         | 6,20        |
| D-aktier <sup>1)</sup> | 29,50         | -           |
| Preferensaktier        | 583,20        | 505,00      |

|                               | Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr |              |
|-------------------------------|------------------------------------------------|--------------|
|                               | jan-dec 2018                                   | jan-dec 2017 |
| B-aktier <sup>2)</sup>        | 3,4                                            | 1,7          |
| D-aktier <sup>1)</sup>        | 0,6                                            | -            |
| Preferensaktier <sup>3)</sup> | 0,4                                            | 0,7          |

1) Kursdata saknas för tiden innan notering, vilken skedde 14 december 2018.

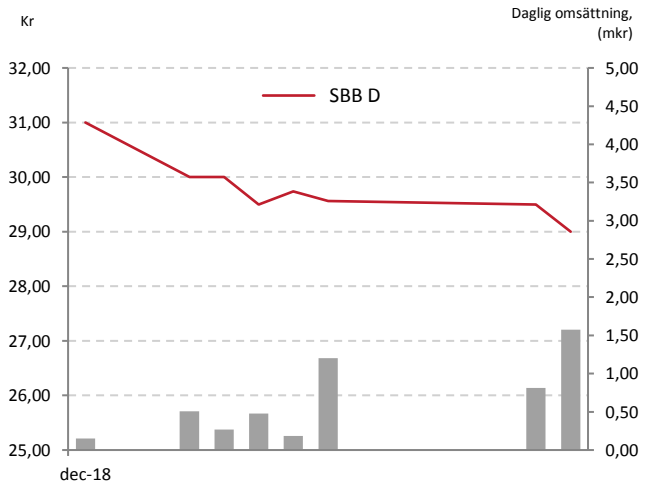
2) Kursdata utgörs från och med 17 januari 2017.

3) Kursdata saknas för tiden innan notering, vilken skedde 12 oktober 2017.

### PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



### D-AKTIENS KURSUTVECKLING SEDAN NOTERING



|                                                              | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), mkr           | 320        | 298        |
| EPRA Earnings (EPS), kr/aktie                                | 0,43       | 0,46       |
| EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr                    | 8 736      | 7 120      |
| EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie <sup>2)</sup> | 11,55      | 9,65       |
| EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), mkr <sup>1)</sup>       | 7 838      | 6 282      |
| EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie <sup>2)</sup>  | 10,37      | 8,51       |
| EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)                               | 3,4        | 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 2018-12-31 till 80 191 518 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, serie D 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 13,8 procent av kapitalet och 40,6 procent av rösterna.

| Aktieägare                              | Antal<br>stamaktier A | Antal<br>stamaktier B | Antal<br>stamaktier D | Antalet<br>preferensaktier | Andel av<br>kapitalet, % | Andel<br>Röster |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|
| Ilija Batljan Invest AB                 | 63 495 701            |                       |                       |                            | 8,0                      | 23,6            |
| Ilija Batljan (privat och genom bolag)  | 45 558 167            | 1 137 606             |                       |                            | 5,9                      | 17,0            |
| AB Arvid Svensson                       | 26 000 000            | 26 666 667            |                       |                            | 6,6                      | 10,7            |
| Compactor Fastigheter AB                | 21 997 977            | 25 405 525            |                       |                            | 5,9                      | 9,1             |
| Backahill AB                            | 13 919 159            | 14 605 317            |                       |                            | 3,6                      | 5,7             |
| Dragfast AB                             | 7 322 229             | 28 100 000            | 50 000                |                            | 4,4                      | 3,8             |
| Meteva AS                               |                       | 77 029 772            |                       |                            | 9,7                      | 2,9             |
| Investmentaktiebolaget Cyclops          | 6 349 570             | 2 666 666             |                       |                            | 1,1                      | 2,5             |
| Assindia AB                             | 4 762 186             | 2 928 164             |                       |                            | 1,0                      | 1,9             |
| AktFast Förvaltnings AB                 | 4 762 186             | 2 237 814             |                       |                            | 0,9                      | 1,9             |
| Stiftelsen för Strategisk Forskning     |                       | 42 651 810            |                       |                            | 5,3                      | 1,6             |
| Lennart Schuss (privat och genom bolag) | 2 634 957             | 15 424 060            |                       |                            | 2,3                      | 1,6             |
| Postens Pensionsstiftelse               |                       | 40 551 810            |                       |                            | 5,1                      | 1,5             |
| HighHill Intressenter AB                |                       | 40 701 897            |                       |                            | 5,1                      | 1,5             |
| Oscar Lekander                          | 3 174 785             | 292 700               |                       |                            | 0,4                      | 1,2             |
| Krister Karlsson                        | 3 174 785             |                       |                       |                            | 0,4                      | 1,2             |
| Övriga                                  | 6 825 789             | 225 671 732           | 41 576 390            | 175 251                    | 34,4                     | 12,5            |
| <b>Totalt</b>                           | <b>209 977 491</b>    | <b>546 071 540</b>    | <b>41 626 390</b>     | <b>175 251</b>             | <b>100,0</b>             | <b>100,0</b>    |

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.



Exteriörbild på skolfastigheten Frostfjärilen 44 i Huddinge, Stockholm

# KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| Belopp i TKR                                                                        | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2018-10-01<br>2018-12-31 | 2017-10-01<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |
| Förvaltningsresultat                                                                | 321 415                  | 337 582                  | 27 502                   | 87 454                   |
| <i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>                                |                          |                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 393                    | 2 144                    | 730                      | 832                      |
| Räntenetto                                                                          | 660 709                  | 463 785                  | 221 574                  | 152 478                  |
| Erlagd ränta                                                                        | -738 556                 | -415 585                 | -274 392                 | -121 944                 |
| Erhållen ränta                                                                      | 4 211                    | 12 282                   | 1 731                    | 681                      |
| Betald skatt                                                                        | -1 425                   | -39 725                  | 15 704                   | 20 625                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>247 747</b>           | <b>360 483</b>           | <b>-7 151</b>            | <b>140 126</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |                          |                          |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       | -6 325                   | -180 535                 | 17 374                   | -113 174                 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                          | -402 189                 | 330 126                  | -69 179                  | 116 007                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-160 766</b>          | <b>510 074</b>           | <b>-58 956</b>           | <b>142 959</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter <sup>1)</sup>                                           | -3 907 891               | -13 674 013              | -1 324 054               | -981 335                 |
| Försäljning av fastigheter                                                          | 3 417 516                | 737 071                  | 1 422 790                | 306 575                  |
| Investeringar/försäljning inventarier                                               | 4 476                    | -6 152                   | -1 226                   | 564                      |
| Investeringar i intresseföretag/joint ventures                                      | -102 142                 | -27 963                  | -114 444                 | -4 387                   |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                  | -23 679                  | -                        | 1 233                    | -                        |
| Förändring av fordringar hos intresseföretag/jv                                     | -1 574 245               | -                        | -292 129                 | -                        |
| Förändring av andra långfristiga fordringar                                         | -62 918                  | 3 131                    | -36 328                  | 91 071                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-2 248 883</b>        | <b>-12 972 926</b>       | <b>-344 158</b>          | <b>-587 512</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |
| Apport-/kvittnings-/nyemission <sup>1)</sup>                                        | 1 379 867                | 2 832 167                | 1 379 867                | 4 202                    |
| Emission hybridobligation                                                           | 1 504 450                | 668 387                  | 201 150                  | -                        |
| Inlösta preferensaktier                                                             | -97 932                  | -                        | -97 932                  | -                        |
| Återköpta hybridlån                                                                 | -316 500                 | -                        | -316 500                 | -                        |
| Inlösta teckningsoptioner                                                           | -93 070                  | -                        | -93 070                  | -                        |



|                                                    |                  |                   |                |                |
|----------------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Emission teckningsoptioner                         | 9 370            | 2 099             | -              | 2 099          |
| Utbetald utdelning                                 | -185 770         | -70 845           | -52 341        | -34 034        |
| Förvärvade minoritetsandelar                       | 12 712           | 315 000           | 12 712         | -              |
| Inlösta minoritetsandelar <sup>1)</sup>            | -298 442         | -187 778          | -171 220       | -16 296        |
| Upptagna lån                                       | 7 516 067        | 11 101 893        | 1 695 880      | 603 715        |
| Amortering av lån                                  | -6 894 886       | -1 846 342        | -2 026 526     | -51 854        |
| Upptagna skulder till ägare                        | -                | 73 600            | -              | -              |
| Amortering av skulder till ägare                   | -73 600          | -793 954          | -              | -              |
| Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures | -                | -                 | -8 931         | -              |
| Förändring övriga långfristiga skulder             | 11 673           | -45 014           | -105 052       | -72 004        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>   | <b>2 473 940</b> | <b>12 049 213</b> | <b>418 038</b> | <b>435 828</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                        | <b>64 290</b>    | <b>-413 639</b>   | <b>14 924</b>  | <b>-8 725</b>  |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>          | <b>92 749</b>    | <b>506 397</b>    | <b>142 581</b> | <b>101 474</b> |
| Valutakursändring i likvida medel                  | -410             | -9                | -876           | -              |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>            | <b>156 629</b>   | <b>92 749</b>     | <b>156 629</b> | <b>92 749</b>  |

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.



Exteriörbild på bostadsfastigheten Fregatten 16 i Karlskrona

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i TKR                               | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2018-10-01<br>2018-12-31 | 2017-10-01<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                            | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Personalkostnader                          | -23 913                  | -13 486                  | -6 721                   | -5 813                   |
| Övriga rörelsekostnader                    | -42 847                  | -29 192                  | -14 876                  | -8 157                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-66 760</b>           | <b>-42 678</b>           | <b>-21 597</b>           | <b>-13 970</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |                          |                          |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | 6 706                    | 3 062                    | -                        | 3 062                    |
| Räntetäkter och liknande resultatposter    | 240 008                  | 64 146                   | 116 714                  | 27 638                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -248 889                 | -4 908                   | -163 333                 | -922                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>-68 935</b>           | <b>19 622</b>            | <b>-68 216</b>           | <b>15 808</b>            |
| Bokslutsdispositioner                      | -                        | -2 090                   | -                        | -2 090                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>-68 935</b>           | <b>17 532</b>            | <b>-68 216</b>           | <b>13 718</b>            |
| Skatt                                      | 15 954                   | -3 340                   | -3 358                   | -3 340                   |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                  | <b>-52 981</b>           | <b>14 192</b>            | <b>-71 574</b>           | <b>10 378</b>            |

## RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

| Belopp i TKR                      | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2018-10-01<br>2018-12-31 | 2017-10-01<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Periodens resultat                | -52 981                  | 14 192                   | -71 574                  | 10 378                   |
| Övrigt totalresultat              | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b> | <b>-52 981</b>           | <b>14 192</b>            | <b>-71 574</b>           | <b>10 378</b>            |

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i TKR                                   | 2018-12-31        | 2017-12-31       |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                   |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                   |                  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                  |
| Andelar i koncernföretag                       | 3 699 596         | 3 441 984        |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 7 893 321         | 1 600 341        |
| Fordringar hos intresseföretag                 | 137 286           | -                |
| Uppskjutna skattefordringar                    | 15 954            | -                |
| Andra långfristiga fordringar                  | 63 137            | -                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>11 809 294</b> | <b>5 042 325</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>11 809 294</b> | <b>5 042 325</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                   |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                   |                  |
| Kundfordringar                                 | 1 029             | 183              |
| Övriga fordringar                              | 9 917             | 5 000            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 2 107             | 10 357           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>13 053</b>     | <b>15 540</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          | <b>5 865</b>      | <b>3 372</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>18 918</b>     | <b>18 912</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>11 828 212</b> | <b>5 061 237</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |                   |                  |
| <b>Eget kapital</b>                            | <b>7 167 425</b>  | <b>5 033 754</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                    | <b>2 090</b>      | <b>2 090</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                    | 150 000           | -                |
| Obligationslån                                 | 2 460 647         | -                |
| Övriga långfristiga skulder                    | 87 630            | -                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              | <b>2 698 277</b>  | <b>-</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |                   |                  |
| Företagscertifikat                             | 1 840 417         | -                |
| Leverantörsskulder                             | 15 767            | 9 799            |
| Aktuella skatteskulder                         | 1 381             | 1 381            |
| Övriga skulder                                 | 46 260            | 10 301           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 56 595            | 3 912            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>1 960 420</b>  | <b>25 393</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>11 828 212</b> | <b>5 061 237</b> |

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TKR

|                                         | Aktiekapital  | Överkursfond     | Balanserat<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|-----------------------------------------|---------------|------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b> | <b>723</b>    | <b>21 877</b>    | <b>3 514</b>           | <b>26 114</b>          |
| Apport/kvittningsemission               | 73 105        | 4 270 799        |                        | <b>4 343 904</b>       |
| Emission hybridobligation               |               | 668 387          |                        | <b>668 387</b>         |
| Emission teckningsoptioner              |               |                  | 5 000                  | <b>5 000</b>           |
| Utdelning                               |               | -23 843          |                        | <b>-23 843</b>         |
| Årets resultat                          |               |                  | 14 192                 | <b>14 192</b>          |
| Övrigt totalresultat                    |               |                  | -                      | -                      |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b> | <b>73 828</b> | <b>4 937 220</b> | <b>22 706</b>          | <b>5 033 754</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b> | <b>73 828</b> | <b>4 937 220</b> | <b>22 706</b>          | <b>5 033 754</b>       |
| Ny/apport/kvittningsemission            | 5 973         | 1 373 642        |                        | <b>1 379 615</b>       |
| Emission hybridobligation               |               | 1 504 722        |                        | <b>1 504 722</b>       |
| Utdelning                               |               | -190 183         |                        | <b>-190 183</b>        |
| Inlösta preferensaktier                 | -16           | -97 916          |                        | <b>-97 932</b>         |
| Återköp hybridlån                       |               | -316 500         |                        | <b>-316 500</b>        |
| Inlösta teckningsoptioner               |               |                  | -93 070                | <b>-93 070</b>         |
| Årets resultat                          |               |                  | -52 981                | <b>-52 981</b>         |
| Övrigt totalresultat                    |               |                  | -                      | -                      |
| <b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b> | <b>79 785</b> | <b>7 210 985</b> | <b>-123 345</b>        | <b>7 167 425</b>       |

## 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 -66,8 mkr (-42,7).

Under året emitterade SBB ett hybridobligationslån om 1 mdkr inom befintlig ram om 1,5 mdkr. Under året har emissioner genomförts. Antalet aktier uppgår till 797 850 672 antal aktier och aktiekapitalet till 79 785 068 kr.



# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| Belopp i TKR                                                                        | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2018-10-01<br>2018-12-31 | 2017-10-01<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -68 935                  | 19 622                   | -68 216                  | 15 808                   |
| Räntenetto                                                                          | 8 881                    | -59 238                  | 46 619                   | -26 716                  |
| Erlagd ränta                                                                        | -248 889                 | -4 908                   | -173 233                 | -922                     |
| Erhållen ränta                                                                      | 240 008                  | 64 146                   | 116 714                  | 27 638                   |
| Skatt                                                                               | -                        | -3 340                   | -                        | -3 340                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-68 935</b>           | <b>16 282</b>            | <b>-78 116</b>           | <b>12 468</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |                          |                          |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       | 2 487                    | -12 125                  | 81 567                   | 1 717                    |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                          | 94 610                   | 18 951                   | 96 737                   | 7 791                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>28 162</b>            | <b>23 108</b>            | <b>100 188</b>           | <b>21 976</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |
| Investering i dotterföretag                                                         | -257 612                 | -3 440 251               | -257 125                 | -24 914                  |
| Uppkomna fordringar hos koncernföretag                                              | -6 292 980               | -1 580 993               | -1 695 970               | 7 591                    |
| Förändring av fordringar hos intresseföretag                                        | -137 286                 | -                        | -99 648                  | -                        |
| Förändring av andra långfristiga fordringar                                         | -63 137                  | -                        | -63 137                  | -                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-6 751 015</b>        | <b>-5 021 244</b>        | <b>-2 115 880</b>        | <b>-17 323</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |
| Apport/kvittningsemission                                                           | 1 379 615                | 4 346 708                | 1 379 615                | 20 473                   |
| Emission hybridobligation                                                           | 1 504 722                | 668 387                  | 201 422                  | -13 063                  |
| Återköpta hybridobligationer                                                        | -316 500                 | -                        | -316 500                 | -                        |
| Emission teckningsoptioner                                                          | -                        | 2 099                    | -                        | 2 099                    |
| Inlösta teckningsoptioner                                                           | -93 070                  | -                        | -93 070                  | -                        |
| Inlösta preferensaktier                                                             | -97 932                  | -                        | -97 932                  | -                        |
| Utbetald utdelning                                                                  | -190 183                 | -17 643                  | -61 710                  | -15 004                  |
| Upptagna lån/lösta lån                                                              | 4 538 694                | -                        | 1 005 075                | -                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>6 725 346</b>         | <b>4 999 551</b>         | <b>2 016 900</b>         | <b>-5 495</b>            |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>2 493</b>             | <b>1 415</b>             | <b>1 208</b>             | <b>-842</b>              |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>3 372</b>             | <b>1 957</b>             | <b>4 657</b>             | <b>4 214</b>             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>5 865</b>             | <b>3 372</b>             | <b>5 865</b>             | <b>3 372</b>             |

# 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 SBBs redovisning.

## 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, Leasingavtal

Denna standard trädde 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 leasingsskuld i balansräkningen. Leasingtillgången/skulden beräknas till 93 mkr. Resultaträkningen kommer att påverkas av att tomträttsavgälder redovisas som en räntekostnad istället för en driftskostnad. SBB kommer att börja tillämpa standarden från 1 januari 2019 utan retroaktiv omräkning.

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| Koncern                      | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>    |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar       | 10 970 138        | 12 170 445        |
| Andelar i koncernföretag     | 1 790 315         | 2 056 399         |
| <b>Summa</b>                 | <b>12 760 453</b> | <b>14 226 844</b> |
| <b>Eventualförpliktelser</b> |                   |                   |
| Borgensåtagande              | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                 | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Moderbolaget</b>          |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>    |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag     | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                 | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Eventualförpliktelser</b> |                   |                   |
| Borgensåtagande              | 4 713 456         | 3 065 546         |
| <b>Summa</b>                 | <b>4 713 456</b>  | <b>3 065 546</b>  |

## 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 9 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 20 februari 2019

**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 20 februari 2019 kl. 08.00 CET

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

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

## Kalendarium

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Bokslutskommuniké 2018      | 2019-02-20 |
| Delårsrapport jan-mars 2019 | 2019-04-29 |
| Årsstämma 2018              | 2019-04-29 |
| Delårsrapport jan-juni 2019 | 2019-07-10 |
| Delårsrapport jan-sept 2019 | 2019-10-29 |

# DEFINITIONER

## FINANSIELLA DEFINITIONER

### Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, 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 SBBs förräntning av det egna kapitalet under perioden.*

### Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

*Nyckeltalet används för att belysa SBBs 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 SBBs finansiella risk.*

### Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

*Nyckeltalet används för att belysa SBBs 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 SBBs finansiella stabilitet.*

### Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

*Nyckeltalet används för att belysa SBBs finansiella risk.*

### Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och rättederivat.

*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 stamaktie A och B, kr

Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier samt ränta på hybridobligationen i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

### Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Nyckeltalet används för att belysa SBBs 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 SBBs 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 2018-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet

### KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

|                                  | MKR          |
|----------------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                    | 1 585        |
| Driftkostnader                   | -307         |
| Underhåll                        | -88          |
| Förvaltningsadministration       | -52          |
| Fastighetsskatt                  | -26          |
| <b>Driftnetto</b>                | <b>1 112</b> |
| Centraladministration            | -74          |
| Resultat från intresseföretag/JV | 65           |
| Finansiella intäkter från JV     | 27           |
| Finansiella kostnader            | -360         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>      | <b>770</b>   |

### Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2018-12-31.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.

- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2018-12-31.

- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.

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

### Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. 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              | 770                           | 770       | 770       | 770                           | 770       | 770       |
| Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt) | 250                           | 250       | 250       | 400                           | 400       | 400       |
| Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)      | 300                           | 48        | 553       | 300                           | 48        | 553       |
| D:o %                                             | 1,2%                          | 0,2%      | 2,2%      | 1,2%                          | 0,2%      | 2,2%      |
| Aktuell skatt, 10%                                | -78                           | -78       | -78       | -78                           | -78       | -78       |
| Resultat efter skatt                              | 1 243                         | 991       | 1 496     | 1 393                         | 1 141     | 1 646     |
| Resultat kr/aktie                                 | 1,64                          | 1,31      | 1,98      | 1,84                          | 1,51      | 2,18      |
| Avkastning långsiktigt substansvärde              | 14,2%                         | 11,3%     | 17,1%     | 16,0%                         | 13,1%     | 18,8%     |
| Resultat/aktiekurs                                | 15,4%                         | 12,3%     | 18,5%     | 17,3%                         | 14,1%     | 20,4%     |
| P/E                                               | 6                             | 8         | 5         | 6                             | 7         | 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 20 februari 2019 kl. 08.00 CET



**Samhällsbyggnadsbolaget**