



Samhällsbyggnadsbolaget

DELÅRSRAPPORT 2019
JANUARI – MARS
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Q1



HYRESINTÄKTER,
MKR

429

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

106

PERIODENS RESULTAT,
MKR

216

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 429 mkr (390).
- Driftsöverskottet ökade till 240 mkr (233).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 97 mkr (40).
- Resultat före skatt blev 349 mkr (151), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 106 mkr (73). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade finansieringskostnader om -25 mkr.
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive byggrätter ingår med 236 mkr (72).
 - Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 32 mkr (1).
 - Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter ingår med -16 mkr (-).
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med -9 mkr (5).
- Periodens resultat var 216 mkr (113) efter avdrag för uppskjuten skatt om -116 mkr (-29) och aktuell skatt om -17 mkr (-9), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 0,20 kr (0,19) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde ökade med 2 mdkr under kvartalet till 27,2 mdkr (24).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 9 168 mkr (8 736), motsvarande 12,13 kr (11,55) per aktie.

27,2 MDKR
Fastigheternas
värde

12,13 KR
Långsiktigt
substansvärde
per aktie

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER FÖRSTA KVARTALET

- SBB beslutade 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.
- I januari emitterade SBB totalt 4 064 516 D-aktier, genom riktad nyemission, som tillfört bolaget en bruttolikvid om 126 mkr.
- 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 SBB:s befintliga obligationslån med förfall i maj 2021.
- SBB sålde efter årets slut en utvecklingsfastighet i Kristiansand i Norge om 200 mnok till ett JV-bolag tillsammans med Martin Mæland. Tillträde har skett i april.
- 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 energiåtervinning 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. Den gröna obligationen erhöll näst högsta betyg E2 i Green Evaluation från Standard & Poor's.
- I februari tecknades fem nya 15-årsavtal för LSS-boenden i Södra Sverige. LSS-boendena kommer att uppföras under 2019 varav tre på egenutvecklade byggrätter.
- Standard & Poor's höjde i februari utsikterna för SBB till en BB rating med positiva utsikter.
- I februari vann en detaljplan för 400 bostäder och en vård- och omsorgsfastighet i Nykvarn laga kraft. Detaljplanen har arbetats fram tillsammans med Nykvarns kommun. Projektering av området startas omgående.

- SBB anlätade i februari ABG Sundal Collier som likviditetsgarant för bolagets D-aktie. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholm AB:s regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 15 000 kronor med en spread om maximalt 4 % mellan köp- och säljkurs.
- SBB tecknade avtal om förvärv av två fastighetsbestånd med bostäder och samhällsfastigheter om totalt 367 lägenheter varav 257 lägenheter i Rinkeby/Tensta och 48 lägenheter i Vallentuna. I affären ingår också en LSS-fastighet i Täby och två bostadsfastigheter i Eskilstuna.
- I mars tecknades avtal om förvärv av två fastigheter i Höganäs om totalt 122 bostadslägenheter från Höganäshem.
- SBB uppdaterade i mars målet om belåningsgrad från lägre än 55 procent till lägre än 50 procent.
- I mars emitterade SBB totalt 9 193 549 D-aktier, genom riktad nyemission, som tillfört bolaget en bruttolikvid om 285 mkr. Emissionerna var inte registrerade per 2019-03-31 och likvid har delvis erhållits efter kvartalets slut.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- SBB förlängde räntebindningen på sin upplåning genom köp av ränteswappar motsvarande 4,5 mdkr med löptider mellan 4 och 7 år. Snittlöptiden för swapparna är 5,4 år. Detta tillsammans med tidigare säkrade lån betyder att ca 85 procent av SBB:s lån är säkrade med en snittlöptid på ca 5 år.
- SBB emitterade totalt 19 422 377 D-aktier, genom riktad nyemission, som tillfört bolaget en bruttolikvid om 600 mkr.
- SBB erhöll ratingen BBB- med stabila utsikter från Standard & Poor's och Fitch.
- I april ingick avtal om försäljning av DNB Banks huvudkontor till DNB Liv till ett överenskommet nettofastighetsvärde om 4 897 mkr. Frånträde är planerat till 30 april.
- SBB emitterade i april en hybridobligation om EUR 300m på den europeiska kapitalmarknaden. Hybridobligationen har en evig löptid med möjlig inlösen från bolagets sida om 5,25 år med en fast ränta om 4,625 procent.
- SBB tecknade avtal om förvärv av en portfölj med 48 fastigheter i Finland uppgående till 1,5 mdkr med tillträde 29 april. I fastigheterna bedrivs äldreboende samt förskole- och vårdverksamhet.
- Efter periodens utgång etablerade SBB ett EMTN-program (Euro Medium Term Note Programme) med en låneram om 2,5 miljarder euro.

SBB NYCKELTAL

	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Hysesintäkter, mkr	429	390	1 680
Driftnetto, mkr	240	233	1 071
Överskottsgrad, %	56	60	64
Periodens resultat, mkr	216	113	1 690
Direktavkastning, %	4,6	4,7	4,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	97	40	248
Marknadsvärde fastigheter, mkr	27 201	23 816	25 243
Antal fastigheter	644	753	570
Antal kvm, tusental	1 466	1 380	1 330
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,5	96,2
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7	7
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	9 580	6 592	9 009
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	9 168	7 360	8 736
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	8 263	6 484	7 838
Avkastning på eget kapital, %	2	1	18
Belåningsgrad, %	52	62	53
Säkerställd belåningsgrad, %	37	48	38
Soliditet, %	39	33	41
Justerad soliditet, %	43	37	44
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,7	1,8
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,20	0,19	2,07
Resultat per stamaktie D, kr	0,50	-	0,50
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	756 049 031	737 949 031	741 569 031
Genomsnittligt antal stamaktier D	45 058 648	-	918 854
Genomsnittligt antal preferensaktier	175 251	333 205	324 983
Antal stamaktier A och B	756 049 031	737 949 031	756 049 031
Antal stamaktier D	45 690 906	-	41 626 390
Antal preferensaktier	175 251	333 205	175 251

Se definitioner av nyckeltal på s. 35



Utsiktsbild 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 2019-03-31 644 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 27,2 mdkr, varav bostäder utgjorde 8,5 mdkr, samhällsfastigheter 16,7 mdkr, och övriga fastigheter 2,0 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 1 466 000 kvm med en hyresintäkt 12-månaders rullande enligt intjäningsförmågan om 1 714 mkr.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	547	32
LSS	179	10
Stat/kommun	718	42
Indirekt statlig hyresgäst	117	7
Övrigt	153	9
Totalt	1 714	100

ORGANISATION

Samhällsbyggnadsbolaget har en ledning med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Organisationen utgörs av en grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet, vilket uppnås genom effektiv förvaltning av en lokalt etablerad förvaltningsorganisation och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling. Sedan slutet av mars 2018 har SBB en egen intern förvaltningsorganisation. SBB bedriver en transaktionsintensiv verksamhet med syfte att skapa den bästa långsiktiga avkastningen.





VD HAR ORDET

Samhällsbyggnadsbolagets 12-månaders rullande intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten uppgår till 798 mkr i slutet av första kvartalet 2019. Vår modell med lågrisktillgångar som utöver en stark intjäningsförmåga från förvaltningen levererar ytterligare resultat från tre värdeskapande områden – renoveringar/investeringar i befintligt bestånd, utveckling av byggrätter och transaktioner – fortsätter bidra till en kraftig ökning av substansvärdet. Substansvärdet efter avdrag för utdelningar ökade under kvartalet med 432 mkr eller 0,57 kr per stamaktie A och B. Detta är nästan en fördubbling mot första kvartalet 2018.

Resultatet före skatt uppgick till 349 mkr, där förvaltningsresultatet bidrog med 106 mkr, investeringar och transaktioner med 135 mkr samt byggrätter med 32 mkr. Detta kan jämföras med att transaktioner har bidragit med 700 mkr, byggrätter med 511 mkr och investeringar med 290 mkr i snitt per år under 2016-2018. I år ser vi hur transaktionerna bidrar till kassan, där försäljningen av DNB levererar närmare 1,8 mdkr i fritt kassaflöde som vi kan använda för nya investeringar i samhällsfastigheter. Samtidigt återbetalar vi 3,4 mil mdkr i säkerställd skuld genom att också använda likviden från euro-hybridobligationen. Resultat efter skatt blev 216 mkr. Justerat för engångskostnader för att återbetala dyra lån blev resultatet per stamaktie A och B 0,23 kr per aktie i det första kvartalet.

Vår renoveringstakt är nu uppe på de nivåer som vi eftersträvat och kommer att fortsätta leverera starka resultat och tillväxt i substansvärdet. Under det första kvartalet var 176 lägenheter under renovering och ytterligare 75 lägenheter var uppsagda och planlagda för renovering med start under andra kvartalet.

Även fastighetsutvecklingen fortsätter leverera starkt. Under första kvartalet har 50 500 kvm BTA byggrätt vunnit laga kraft avseende Nykvarn Kaffebryggaren 1, Oskarshamn Hälsan 22 och Ulricehamn Krämarens 4 och vi har byggt två LSS-boende på byggrätten i Malmö-Burlöv. Sålda och detaljplanevunna byggrätter har levererat ca 157 mkr i kassaflöde.

Vårt fastighetsbestånd där nästan hälften av värdet ligger i Stockholm och Oslo, kombinerat med en snittkontraktslängd på 7 år (givet de nytecknade kontrakten, snarare en justerad snittkontraktslängd på 10 år) innebär låg risk. Vi kan till detta lägga det faktum att 91 procent av våra totala hyresintäkter, som på rullande 12-månadersperiod uppgår till 1 714 mkr, har antingen sitt upphov i reglerade hyresrätter eller kommer direkt eller indirekt från stat och kommun genom våra samhällsfastigheter. Detta sammantaget är en lågriskexponering 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 jobbet blir dock aldrig färdigt för ett snabbväxande bolag. Vi fortsätter att rekrytera talangfulla personer och ger dem förutsättningar att göra det de är bäst på. Vi fortsätter att rekrytera i förvaltningen men växlar också upp vårt renoveringsteam genom beslutet att rekrytera ytterligare 2 projektledare med fokus enbart på SBB:s bostadsrenoveringar.

FORTSATT FOKUS PÅ KONSOLIDERING OCH STÄRKT EGET KAPITAL

Arbetet med att konsolidera balansräkningen för att förbättra vår finansiella ställning har kulminerat under de fyra första månaderna 2019. De stora framgångarna blev klara efter kvartalets slut, men det hårda arbete som gjorts under andra halvåret 2018 och första kvartalet 2019 kommer alltid att utgöra den viktigaste kedjan av händelser som lyfte Samhällsbyggnadsbolaget till "Premier league" – det vill säga bolag som har högsta kreditvärdighet i form av en Investment grade rating.

Vi fortsätter stärka det egna kapitalet, under kvartalet med 585 mkr. Efter kvartalets slut har vi emitterat D-aktier för 750 mkr samt en hybridobligation på 300 miljoner euro. Det betyder att vi under 2019 hittills stärkt det egna kapitalet med ca 4,4 mdkr till ca 15,5 mdkr. Vi har samtidigt återbetalat merparten dyra lån, minskat andelen säkerställd skuld och ökat andelen icke säkerställd skuld. Vi har också förlängt räntebindningen. I slutet på mars och början på april köpte vi ränteswappar motsvarande 4,5 mdkr med löptider mellan 4 och 7 år. Snittlöptiden för dessa är 5,4 år. Tillsammans med tidigare räntesäkrade lån betyder det att ca 85 procent av SBB:s lån är räntesäkrade med en snittlöptid på ca 5 år.

HÅLLBAR CENTRAL DEL I VÅR AFFÄRSMODELL

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. Energiprojekten pågår i fastigheterna Stensiken 1 i Tidaholm och Yggdrasil 1&2 i Skara, och dessa beräknas vara färdigställda i juni 2019. Under kvartalet tecknades också avtal gällande ett energiprojekt avseende fastigheten Tellus 1 i Motala där målet är att reducera mängden köpt energi med 50 procent. Detta sker med hjälp av återvinning av frånluft och värme från spillvatten. I början på februari emitterade Samhällsbyggnadsbolaget sin första icke-säkerställda gröna obligation om 500 miljoner kronor med en löptid på fem år. Under kvartalet noterades också den gröna obligationen på Nasdaq.

Vi har lång erfarenhet av att samarbeta med kommuner, är aktiv samhällsbyggare och har under kvartalet inlett arbetet att även i år erbjuda sommarjobb till ungdomar i våra bostadsområden. Målet är 100 sommarjobb år 2020. De största ägarna av samhällsfastigheter är kommuner och vi fortsätter därmed 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. Också detta kvartal har vi tecknat långa kommunala avtal, såsom det nya 25-åriga avtalet med Nykvarns kommun i samband med till- och ombyggnad av kommunhuset.

KRAFTIGT ÖKAT KASSAFLÖDE, FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH INTJÄNINGSFÖRMÅGA

SBB levererar ett driftnetto motsvarande 240 mkr. Vi fortsätter att satsa särskilt på underhåll i samband med renoveringar under första kvartalet. Om det rapporterade förvaltningsresultatet på 106 mkr justeras för extraordinära engångskostnader för återköp av obligationer, uppläggningsavgifter och kostnader för refinansiering skulle förvaltningsresultatet blivit 131 mkr. Därutöver påverkas resultatet av ett högt transaktionstempo. Vi konstaterar också ett kraftigt ökat kassaflöde. Det rapporterade kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital blev 97 mkr, en ökning med 149 procent från första kvartal 2018. Givet SBBs modell med försäljning av byggrätter och effekten av extra kostnader för refinansiering skulle man kunna beräkna ett fritt kassaflöde för första kvartalet efter justeringar till 238 mkr (se tabellen).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före	mkr
förändringar av rörelsekapital	97
Refinansieringskostnader	25
Kassaflöde från byggrätter	157
Utbettalt hybridränta och utdelning på preferensaktier	-41
Justerat fritt kassaflöde	238

Vår intjäningsförmåga på 12-månaders rullande basis var i slutet av första kvartalet ca 798 mkr jämfört med 590 mkr i slutet av motsvarande kvartal 2018, en ökning med 35 procent.

UTSIKTER

Under första kvartalet 2019 har vi startat renoveringar av 176 lägenheter, vilket skapar förutsättningar att uppnå målet om 600 renoverade lägenheter i år. Vi har också påbörjat ombyggnad och tillbyggnad av kommunhuset i Nykvarn. 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 med samhällsfastigheter och hyresrätter har långa kontrakt. Jag upprepar mitt ständigt återkommande budskap: 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. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter och stor konkurrens om både hyresrätter och samhällsfastigheter.

Mot bakgrund av våra tillgångars låga finansiella risk är det tillfredställande att konstatera att vi efter utgången av kvartalet uppnått målet om investment grade rating från både S&P och Fitch. Vi har också i vår kommunikation i samband med emissionerna av D-aktier förtydligat att vi på kort sikt fokuserar på en BBB rating, vilket är ytterligare ett snäpp bättre och leder till långsiktigt lägre finansieringskostnader. Vårt mål om att upprätthålla en belåningsgrad under 50 procent betyder efter justeringar för hur ratinginstituten räknar hybrider att vi snarare kommer att rapportera nettobelåningsgrad om cirka 40 procent. Närmare hälften av vår planerade

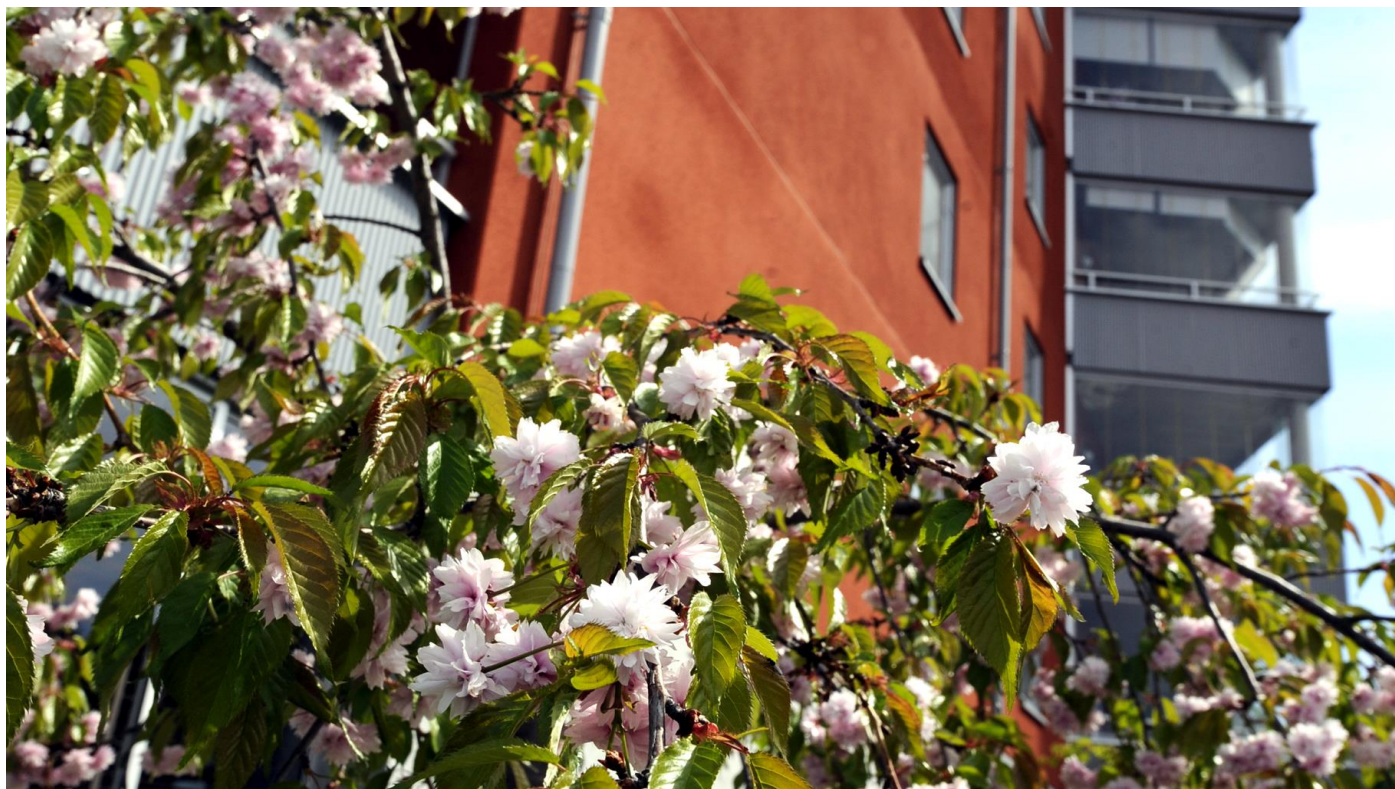
tillväxt från 25 till 40 mdkr mellan 2018 och 2023 kommer att levereras organiskt genom fastighetsutveckling, renoveringar, omförhandlingar och därmed högre hyresintäkter (det vill säga utan förvärv). Vi vill vara tydliga med att vi prioriterar en stark finansiell ställning.

Vid slutet av kvartalet uppgick vår nettobelåningsgrad till 52 procent. Givet de emissioner av D-aktier om ca 750 mkr och emissionen av hybridobligationen om ca 3,2 mdkr som gjorts efter kvartalets slut, samt DNB-försäljningen om ca 4,9 mdkr samt en planerad återbetalning av 3,4 mdkr säkerställd skuld och förvärv i Finland, skulle proforma-nettobelåningsgrad landa på ca 40 procent.

Sammantaget har vi de bästa förutsättningar att fortsätta arbetet med att skapa Nordens ledande aktör med fokus på samhällsfastigheter och hyresrätter.

Ilija Batljan

Verkställande direktör och grundare



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-03-31	2018-01-01 2018-03-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	429	390	1 680
Driftskostnader	-134	-114	-386
Underhåll	-26	-16	-100
Förvaltningsadministration	-21	-19	-92
Fastighetsskatt	-8	-8	-31
Driftnetto	240	233	1 071
Centraladministration	-27	-21	-102
Resultat från intresseföretag/JV	12	-	13
Resultat före finansiella poster	225	212	982
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	2	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-107	-141	-538
Kostnader förtidslösen lån	-25	-	-127
Tomträttsavgälder	0	-	-
Förvaltningsresultat	106	73	321
Värdeförändringar fastigheter	252	73	1 575
Värdeförändringar derivat	-9	5	8
Resultat före skatt	349	151	1 904
Skatt	-133	-38	-214
PERIODENS RESULTAT	216	113	1 690

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-03-31	2018-01-01 2018-03-31	2018-01-01 2018-12-31
Periodens resultat	216	113	1 690
Omräkningsdifferenser	142	129	-4
PERIODENS TOTALRESULTAT	358	242	1 686
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	0,20	0,19	2,07
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,20	0,19	2,06
Resultat per stamaktie D	0,50	-	0,50

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 429 mkr (390). Av hyresintäkterna avsåg 152 mkr bostäder, 250 mkr samhällsfastigheter och 27 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 96,6 procent (96,2). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till -189 mkr (-157). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Fastighetskostnaderna har påverkats av säsongsvariationer som har bidragit till högre taxebundna kostnader och kostnader för snöröjning.

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 2019-01-01 - 2019-03-31

MKR	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	152	250	27	429
Fastighetskostnader	-98	-74	-17	-189
Driftnetto	54	176	10	240
Överskottsgrad	36%	70%	37%	56%
Central administration				-27
Resultat från intresseföretag/JV				12
Finansnetto				-119
Förvaltningsresultat				106
Värdeförändringar fastigheter	204	60	-12	252
Värdeförändringar derivat				-9
Skatt				-133
Periodens resultat				216
Förvaltningsfastigheter	8 454	16 745	2 002	27 201
Värde per kvm (kr)	13 261	25 689	11 372	18 562

SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2018-01-01 - 2018-03-31

MKR	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	124	233	33	390
Fastighetskostnader	-78	-59	-20	-157
Driftnetto	46	174	13	233
Överskottsgrad	37%	75%	39%	60%
Central administration				-21
Resultat från intresseföretag/JV				-
Finansnetto				-139
Förvaltningsresultat				73
Värdeförändringar fastigheter	55	-6	24	73
Värdeförändringar derivat				5
Skatt				-38
Periodens resultat				113
Förvaltningsfastigheter	6 060	15 084	2 672	23 816
Värde per kvm (kr)	11 658	23 551	12 136	17 252

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -27 mkr (-21). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 12 mkr (-) för kvartalet.

Finansnettot för perioden uppgick till -119 mkr (-139). 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 25 mkr (-) för kvartalet.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 252 mkr (73) varav -16 mkr (-) var realiserade värdeförändringar och 268 mkr (73) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 32 mkr (1). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Periodens resultat efter skatt var 216 mkr (113) och belastades med -133 mkr (-38) i skatt varav -17 mkr (-9) avsåg aktuell skatt och -116 mkr (-29) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den uppskjutna skatten har påverkats av justeringar för tidigare period, främst hänförliga till underskottsavdragsberäkningar om 44 mkr. Som en följd av de nya skattereglerna som gäller fr.o.m. 2019-01-01 har uppskjuten skatt omvärderats till 20,6 procent, vilket gjordes redan 2018. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent 2019 och därefter till 20,6 procent 2021. SBB har beslutat att beräkna de uppskjutna skatteskulderna till 20,6 procent då de inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020.



Exteriörbild på bostadsfastigheten Emmekalv 4:152 i Oskarshamn

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	24	25	24
Summa immateriella anläggningstillgångar	24	25	24
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	27 201	23 816	25 243
Nyttjanderätt tomträtter	52	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	4	11	5
Summa materiella anläggningstillgångar	27 257	23 827	25 248
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	226	102	213
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	970	-	583
Andra långfristiga fordringar	73	16	73
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 269	118	869
Summa anläggningstillgångar	28 550	23 970	26 141
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	31	24	30
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	631	-	991
Övriga fordringar	355	227	290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	42	32
Summa kortfristiga fordringar	1 044	293	1 343
Kassa och bank	398	292	157
Summa omsättningstillgångar	1 442	585	1 500
SUMMA TILLGÅNGAR	29 992	24 555	27 641
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 782	8 182	11 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 494	6 465	5 898
Obligationslån	7 423	7 374	6 598
Derivat	20	32	12
Skuld finansiell leasing	52	-	-
Uppskjutna skatteskulder	1 159	903	1 047
Övriga långfristiga skulder	131	16	25
Summa långfristiga skulder	15 279	14 790	13 580
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	443	12
Företagscertifikat	1 928	-	1 840
Obligationslån	67	418	327
Leverantörsskulder	79	36	88
Kortfristiga skulder till ägare	-	40	-
Aktuella skatteskulder	12	42	19
Övriga skulder	514	344	279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	309	260	299
Summa kortfristiga skulder	2 931	1 583	2 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 992	24 555	27 641

KOMMENTARER BALANSRÄKNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 27,2 mdkr per 2019-03-31. 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 1 310 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. 16.

INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

SBBs engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2019-03-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 226 mkr (213) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 601 mkr (1 574). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt som beskrivs närmare på s. 20 medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter.

GOODWILL

SBB förvärvade under 2018 bolaget SBB Förvaltning Sverige AB (f.d. 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 2019-03-31 till 11 782 mkr (11 197). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 1 872 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) om 330 mkr. Soliditeten uppgick till 39 procent (41), den justerade soliditeten till 43 procent (44) och belåningsgraden till 52 procent (53).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2019-03-31 till 1 159 mkr (1 047) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgår till ca 280 mkr per 2019-03-31.

SKULDER OCH LIKVIDA MEDEL

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 934 mkr (14 675), varav 6 516 mkr (5 910) avsåg skulder till kreditinstitut, 7 490 mkr (6 925) avsåg obligationslån och 1 928 mkr (1 840) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 22. Likvida medel uppgick till 398 mkr (157).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr							
	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	74	-	3 041	3 274	668	579	7 636
Emission hybridobligation					315		315
Emission teckningsoptioner			0				0
Utdelning					-12		-12
Periodens resultat				101	12		113
Övrigt totalresultat				101		28	129
Utgående eget kapital 2018-03-31	74	-	3 041	3 477	983	607	8 182
Apport-/kvittnings-/nyemission	6	-	1 374				1 380
Emission hybridobligation					1 189		1 189
Emission teckningsoptioner			9				9
Utdelning				-100	-75	-38	-213
Inlösta preferensaktier			-79	-19			-98
Återköpta hybridobligationer				-16	-300		-316
Inlösta teckningsoptioner				-93			-93
Förvärvade minoritetsandelar						13	13
Inlösta minoritetsandelar				-11		-288	-299
Periodens resultat				1 464	75	38	1 577
Övrigt totalresultat				-116		-17	-133
Utgående eget kapital 2018-12-31	80	-	4 345	4 585	1 872	315	11 197
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	-	4 345	4 585	1 872	315	11 197
Apport-/kvittnings-/nyemission	1	0	257				258
Utdelning					-31		-31
Periodens resultat				185	31		216
Övrigt totalresultat				127		15	142
Utgående eget kapital 2019-03-31	81	0	4 602	4 897	1 872	330	11 782

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-03-31	2018-01-01 2018-03-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	106	73	321
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	0	0	2
Räntenetto	119	139	661
Erlagd ränta	-124	-166	-739
Erhållen ränta	13	2	4
Betald skatt	-17	-8	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97	40	248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60	47	-6
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	197	-432	-402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234	-346	-160
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-1 661	-290	-3 908
Försäljning av fastigheter	327	1	3 417
Investeringar/försäljning inventarier	1	-1	5
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-12	9	-102
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-25	-24
Förändring av fordringar hos intresseföretag/jv	-27	-	-1 574
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-4	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten Finansieringsverksamheten	-1 372	-310	-2 249
Apport-/kvittnings-/nyemission ¹⁾	258	-	1 380
Emission hybridobligation	-	315	1 504
Inlösta preferensaktier	-	-	-98
Återköpta hybridlån	-	-	-316
Inlösta teckningsoptioner	-	-	-93
Emission teckningsoptioner	-	-	9
Utbetald utdelning	-41	-27	-186
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	13
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-	-	-299
Upptagna lån	3 182	1 629	7 516
Amortering av lån	-2 127	-1 035	-6 895
Amortering av skulder till ägare	-	-33	-74
Förändring övriga långfristiga skulder	106	2	12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 378	851	2 473
Periodens kassaflöde	240	195	64
Likvida medel vid periodens början	157	93	93
Valutakursändring i likvida medel	1	4	0
Likvida medel vid periodens slut	398	292	157

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.

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 28 procent av bolagets fastighetsvärde och 1 procent av bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland. 64 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 7 procent är fastigheter i Sverige där bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete och kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör SBB till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

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

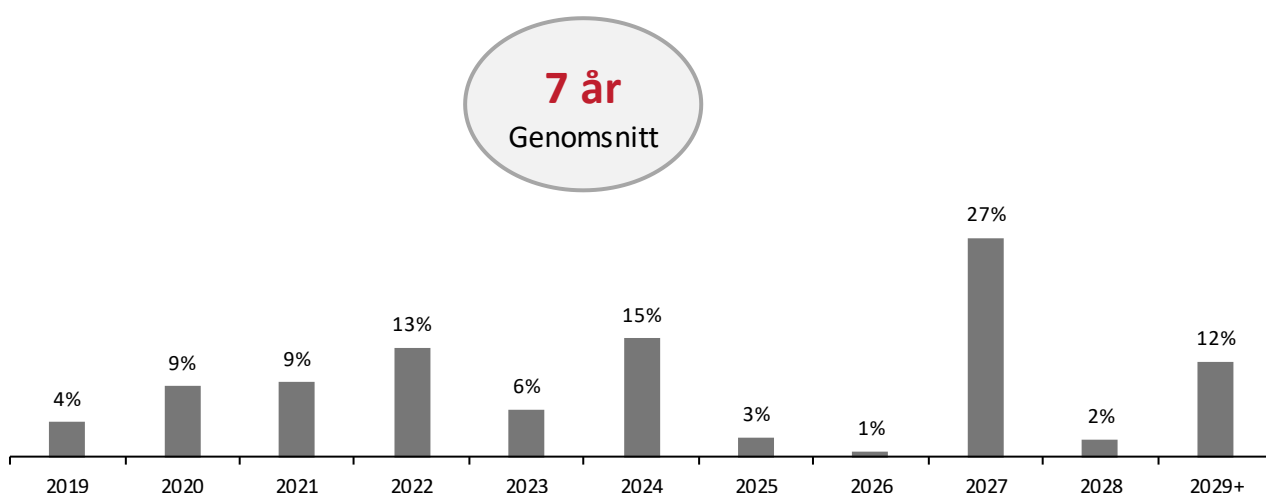
Våra samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är direkt eller indirekt skattefinansierade.

Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan verksamhet för vård, kommunal och statlig förvaltning. Exempelvis äger Samhällsbyggnadsbolaget Fågelviks skola och en förskola i Värmdö kommun, Borlänge kommunhus, Norska Justitie- och beredskapsdepartementet, flertalet äldreboende samt ca 200 LSS-fastigheter. SBB är en av Nordens största aktörer avseende omsorgsfastigheter för äldre och personer med funktionshinder. Vår idé är att erbjuda moderna omsorgsfastigheter i nära samarbete med omsorgsverksamheternas huvudmän – ofta kommuner och landsting men

också enskilda vårdföretag. Vi erbjuder fastigheter och boenden som lever upp till våra kunders önskemål och krav. Vare sig det gäller kvalitet, husens funktion eller om det behövs flexibla lösningar för att husen ska fungera som just – hem.

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

KONTRAKTSLÄNGD SAMHÄLLSFASTIGHETER



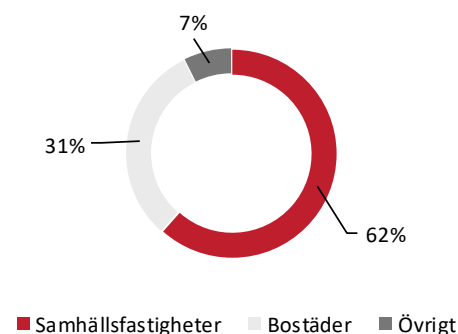
Samhällsfastigheter har lång återstående genomsnittlig kontraktslängd.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	1 367 / -1 365 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-327 / 286 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-821 / 940 mkr

MARKNADSVÄRDE PER KATEGORI



INVESTERINGAR/SUCCESSIONSRENOVERINGAR

Under årets första kvartal var 176 lägenheter under renovering och ytterligare 75 lägenheter var uppsagda och planlagda för renovering med start under Q2. Under början av året beslutades även att rekrytera ytterligare 2 projektledare med fokus enbart på SBB:s bostadsrenoveringar. Efter sommaren räknar SBB med att ha minst 4 projektledare anställda.

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% i en definierad bostadsportfölj. Installation pågår i fastigheterna Stensiken 1 och Yggdrasil 1&2 och nämnda projekt beräknas vara färdigställda i juni 2019. Under kvartal 1 tecknades också avtal gällande ett energiprojekt på fastigheten Tellus 1 i Motala där målet är att reducera mängden köpt energi med 50%. Detta sker med hjälp av återvinning av frånluft och värme från spillvatten. I början på februari 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. Under kvartalet noterades också den gröna obligationen på Nasdaq.

FÖRVÄRV

- SBB tecknade avtal om förvärv av två fastighetsbestånd med bostäder och samhällsfastigheter om totalt 367 lägenheter varav 257 lägenheter i Rinkeby/Tensta och 48 lägenheter i Vallentuna. I affären ingår också en LSS-fastighet i Täby och två bostadsfastigheter i Eskilstuna. Den totala uthyrningsbara ytan omfattar 32 174 kvm varav 3 100 kvm är uthyrt till kommunerna Stockholm, Täby, Eskilstuna och Vallentuna och 24 789 kvm är bostadslägenheter. De totala hyresintäkterna är 41,5 mkr och driftnetto är 26 mkr.
- I mars tecknades avtal om förvärv av två fastigheter i Höganäs från AB Höganäshem. Fastigheterna består av tolv bostadshus med totalt 122 lägenheter.

JOINT VENTURES/INTRESSEBOLAG

- Under kvartalet bildade SBB ett joint venture tillsammans med Martin Mæland (via bolag). Bolaget kommer att förvärva en fastighet för utveckling i centrala Kristiansand från SBB med tillträde i april.

ÖVRIGT

- SBB och Nykvarns kommun tecknade under kvartalet ett 25-årigt hyresavtal om en 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. Inflyttning beräknas ske under våren 2020.
- I februari tecknades fem nya 15-årsavtal för LSS-boenden i Södra Sverige. LSS-boendena kommer att uppföras under 2019 varav tre på egenutvecklade byggrätter. De totala hyresintäkterna uppgår till 6,4 mkr och driftnetto uppgår till 6 mkr.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Mkr
Ingående verkligt värde 2018-01-01	25 243
Förvärv	1 563
Investeringar	98
Försäljningar	-342
Omräkningsdifferens	371
Orealiserade värdeförändringar	268
Verkligt värde vid periodens slut	27 201

FASTIGHETSUTVECKLING

SBB arbetar aktivt med fastighetsutveckling. Bolagets strategi är att 10-20 procent av fastighetsbeståndet ska utgöras av fastighetssegmentet "övrigt", vilket innebär kassaflödesfastigheter med identifierad utvecklingspotential. Segmentet skall generera ett resultat om 250-400 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. De fastigheter som SBB förvärvar inom segmentet "övrigt" är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential som fram till detaljplan och vidareutveckling genererar ett positivt kassaflöde. Förvärven görs oftast off-market och efter att SBB haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling.

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

SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation

Samhällsbyggnadsbolaget har en affärsmässig projektorganisation med gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och transaktioner och leds av vice VD Krister Karlsson. Organisationen utvecklar ca 960 000 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. Organisationen ansvarar även för projektutveckling som sker inom SBBs förvaltningsbestånd; för närvarande exempelvis om- och tillbyggnation av Nykvarns Kommunhus vilket leder till förnyat 25-årigt hyresavtal med Nykvarns Kommun, uppförande av kommunal idrottscenter i Bollnäs med 25-årigt hyresavtal med Bollnäs kommun uppförande samt av nya LSS-boenden med långa hyresavtal.

Byggrätter

SBB hade per 2019-03-31 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 960 000 kvm BTA. Detaljplaneprocessen består av 4 faser; Projektidéer (fas 1), Inför beslut planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunna detaljplaner (fas 4).

Nedan redovisas i tabellform SBBs olika projekt.

Kommun	Fastighet	BTA byggrätt
Utvecklingsprojekt med erhållet planbesked		
Nyköping	Raspen 1,2,3	156 000
Haninge	Kalvsvik 11:9, 1:4 m.fl.	135 000
Haninge	Åby 1:67 m.fl.	110 000
Falun	Falun 9:22	100 000
Falun	Högbo 1:22	28 020
Norrköping	Järven 4	21 800
Motala	Tellus 1	20 000
Bollnäs	Bro 4:4 m.fl.	15 000
Karlstad	Letten 1	12 000
Borlänge	Klövervallen 1 m.fl.	12 100
Sundsvall	Härsta 9:3 m.fl.	10 000
Stockholm	Kadetten 29	10 000
Karlshamn	Lasarettet 8	6 500
Lund	Landsdomaren 7	5 500
Falköping	Trollet 14	4 250
Karlskrona	Gullbernahult 1	3 500
Totalt med planbesked (BTA) (fas 3)		649 670
Projektidéer (BTA) (fas 1)		55 580
Inför beslut planbesked (BTA) (fas 2)		91 000
Lagakraftvunna ej frånträdade detaljplaner byggrätter (BTA) (fas 4)		160 640
Total byggrättsportfölj (BTA) (samtliga faser)		956 890
Varav markanvisning (BTA)		244 900
Varav sålt men ej frånträtt (BTA)		428 650
Totalt värde, sålda men ej frånträdade byggrätter (mkr)		1 522
Snittpris, sålda men ej frånträdade byggrätter (kr/kvm)		3 550

Sålt men ej frånträtt innebär att frånträde ej har skett per 2019-03-31 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 första kvartalet 2019:

- Frånträde av utvecklingsfastigheten Drammen Grønland 1 i en affär om cirka 220 MNOK.
- Tecknat 25-årigt hyresavtal med Nykvarns Kommun i samband med om- och tillbyggnad av det av SBB ägda kommunhuset.
- Färdigställande av två LLS-boenden med Attendo som hyresgäst i Burlövs Kommun på egna byggrätter.
- Initierat samarbete med OBOS förre VD och numera Veidekkes styrelseordförande Martin Maeland om utveckling av fastigheter i Norge.
- Detaljplaner om cirka 50 500 kvm BTA har vunnit laga kraft avseende Nykvarn Kaffebryggaren 1, Oskarshamn Hälsan 22 och Ulricehamn Krämarens 4.
- Beslut om antagande för detaljplan för Bollnäs Bro 4:4 m.fl. *Total volym cirka 15 000 kvm BTA.*
- Beslut om samråd för Borlänge Kvarnsveden 3:196 m.fl. och Falköping Trollet 14. *Total volym cirka 11 750 kvm.*
- Planbesked erhållit för detaljplan avseende Stockholm Kadetten 29. *Total volym cirka 10 000 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:n tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinstpotentialen om cirka 600-800 mkr avser en femårsperiod och har inte beaktats till någon del i bokslutet.

I bilderna nedan visas ett SBB typhus nyuppfört LSS-boende på egenutvecklad byggrätt i Burlövs kommun med Attendo som hyresgäst.





FINANSIERING

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 934 (14 675) mkr, varav 6 516 (5 910) mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 7 490 (6 925) mkr avsåg obligationslån och 1 928 (1 840) mkr avsåg företagscertifikat. Nettobelåningsgraden uppgick till 52 (53) procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2019-03-31 bedöms överensstämma med redovisat värde. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick till 2,52 (2,44) procentenheter, vilket är en ökning med 0,08 procent under första kvartalet. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 2,94 (2,59) år och genomsnittlig kapitalbindning var 4,50 (4,59) år. Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulder framgår av tabellerna till höger. Exklusive företagscertifikat förfaller 88 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up faciliteter, som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

SBB 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 periodens slut uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 59 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

SBBs finansiella utveckling har varit fortsatt positiv under det första kvartalet. SBB fortsätter att arbeta med att sänka den genomsnittliga räntan för befintliga lån och krediter. Att räntekostnaden ökat marginellt under det första kvartalet beror på att bolaget genom ränteswappar har säkrat 4 500 mkr på mellan fyra och sju års löptid. Vid periodens slut uppgick andelen finansiering med rörlig ränta till 27 procent och fast ränta uppgick till 73 procent.

Rating

Efter periodens slut emitterade SBB en hybridobligation om EUR 300m. I samband med denna emission uppgraderade Standard & Poor's och Fitch SBB till BBB- (stable outlook).

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR (EXKLUSIVE FÖRETAGSCERTIFIKAT)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	88	1%
< 2 år	1 215	9%
< 3 år	2 555	18%
< 4 år	1 722	12%
< 5 år	3 771	27%
> 5 år	4 725	34%
Summa	14 076	100%

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR (INKLUSIVE FÖRETAGSCERTIFIKAT)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	2 017	13%
< 2 år	1 215	8%
< 3 år	2 555	16%
< 4 år	1 722	11%
< 5 år	3 771	24%
> 5 år	4 725	30%
Summa	16 004	100%

Händelser under första kvartalet

I januari offentliggjorde SBB att bolaget genomfört ett återköp av obligationer enligt ett erbjudande daterat 9 januari 2019 till innehavare av bolagets utestående 2018/2019 icke-säkerställda fastränteobligationer med förfall 2019 med ISIN SE0010869123 och med utestående volym om 300 mkr att sälja sina obligationer till bolaget mot kontant vederlag. Det totala nominella beloppet av obligationer med giltiga återköpsinstruktioner som erhållits från innehavare av obligationerna i enlighet med återköpserbjudandet uppgick till 262 mkr.

I samband med återköpserbjudandet emitterades 224 mkr genom att utöka bolagets befintliga obligationslån med förfall i maj 2021 med ISIN SE0010985713. De nya obligationerna emitterades till ett pris om 102,00% vilket motsvarar en räntenivå på Stibor 3m plus en marginal på 2,85% till förfall. Likvid för återköpserbjudandet redovisades i januari.

I februari emitterade SBB sin första gröna icke-säkerställda obligation. Obligationen om 500 mkr har en löptid på fem år och övertecknades kraftigt (mer än två gånger emitterad volym). Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m och en marginal på 3,30% och har slutligt förfall i februari 2024. Obligationerna emitterades under ett ram belopp om 2 000 mkr. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond list och emissionslikviden

kommer att nyttjas i enlighet med bolagets ramverk för gröna obligationer daterat 15 juni 2018 och med betyg E2 (näst högsta) av Standard & Poor's och medium grönt av CICERO.

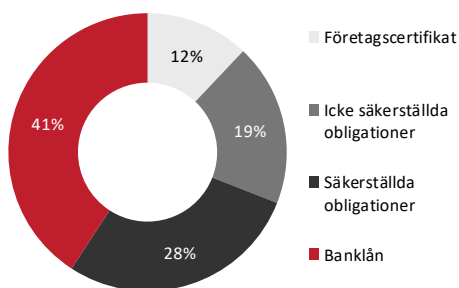
I februari emitterade SBB ytterligare en obligation om SEK 200 mkr med ISIN SE0012313245 med en ränta på Stibor 3m plus 3,25% med förfall 2024.

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 första kvartalet har SBB fortsatt att omstrukturera en del av låneportföljen och ersatt många mindre lån med större kreditfaciliteter. Denna omstrukturering har gjorts med ett flertal större nordiska banker.

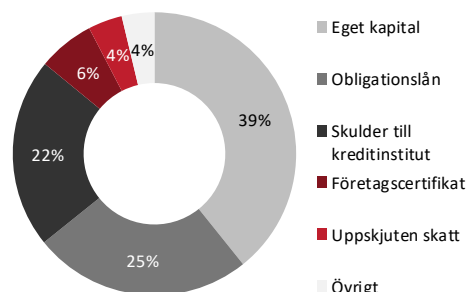
Rörelsekapital och likviditet

SBBs tillgängliga likviditet uppgick till 4 344 mkr varav 398 mkr i form av likvida medel och 3 946 mkr i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER



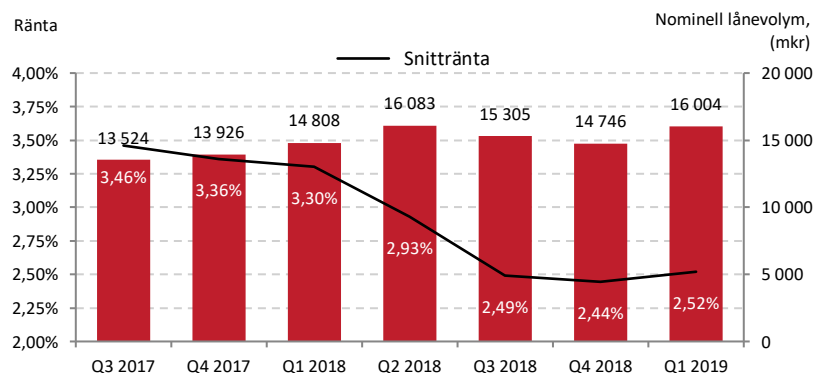
KAPITALSTRUKTUR



UTESTÅENDE ICKE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER (INKLUSIVE HYBRIDOBIGATIONER) 2019-03-31

ISIN-kod	Valuta	Nominellt belopp, mkr	Varav återköpt av SBB, mkr	Slutdatum	Ränta, %
SE0010869123	SEK	300	262	dec/2019	FXD 2,90
SE0009805468	SEK	1 500	1 381	apr/2020	FRN 6,00
SE0010414581	SEK	750	-	jan/2021	FRN 3,90
SE0010985713	SEK	474	48	maj/2021	FRN 3,65
SE0011725514	SEK	1 000	6	mar/2022	Ej golv FRN 3,60
SE0012256741	SEK	500	-	feb/2024	Ej golv FRN 3,22
SE0012313245	SEK	200	-	feb/2024	Ej golv FRN 3,18
SE0011642776	SEK	1 200	-	Hybrid	Ej golv FRN 6,35
SE0010414599	SEK	1 000	300	Hybrid	FRN 7,00
TOTALT		6 924	1 997		

UTVECKLING AV KONCERNENS SNITTRÄNTA





Samhällsbyggnadsbolaget

DAGENS SAMHÄLLSBYGGGARE FÖR MORGONDAGENS BEHOV



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

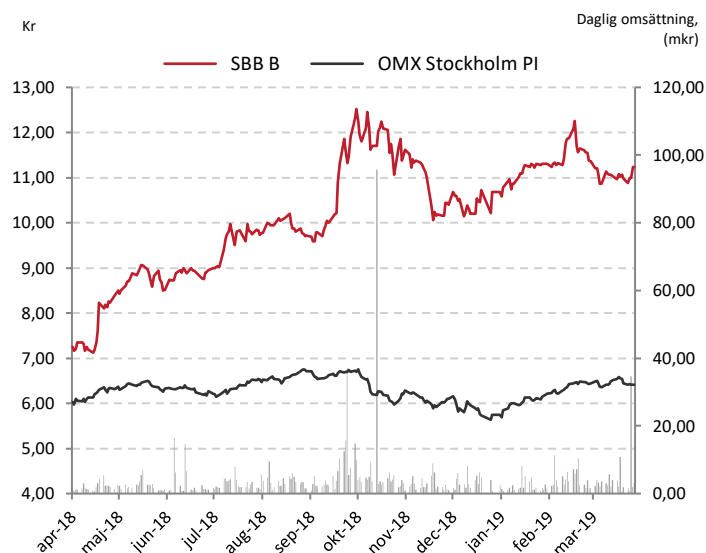
Skolor och äldreboenden måste börja prioriteras i nybyggnationen, samtidigt som många av de befintliga samhällsfastigheterna som byggdes på 1970- och 1980-talet och behöver moderniseras. Där är SBB en viktig partner till Sveriges kommuner.

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 2019-03-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 546 071 540 st och serie D till 45 690 906 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 11,24 kr, serie D var 31,25 kr och för preferensaktien var kursen 625,00 kr per 2019-03-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 8 498 mkr, serie D var 1 428 mkr och för preferensaktien 110 mkr.

B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



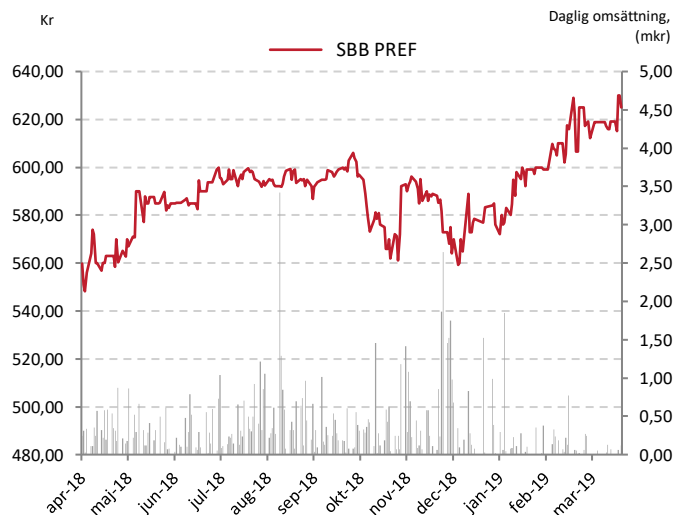
HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ FIRST NORTH

	Betalkurs, kr	
	31 mar 2019	31 mar 2018
B-aktier	11,24	7,14
D-aktier ¹⁾	31,25	-
Preferensaktier	625,00	552,00

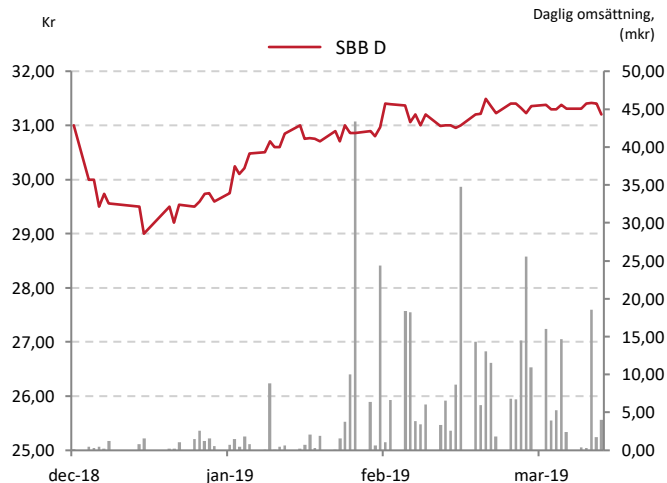
	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-mar 2019	jan-mar 2018
B-aktier	3,7	1,4
D-aktier ¹⁾	6,5	-
Preferensaktier	0,2	0,5

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

PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



D-AKTIENS KURSUTVECKLING SEDAN NOTERING



	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), mkr	89	64	320
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,12	0,09	0,43
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr	9 168	7 360	8 736
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie	12,13	9,97	11,55
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), mkr ¹⁾	8 263	6 484	7 838
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie	10,93	8,79	10,37
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,4	3,5	3,4

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

ÄGARNA

Aktiekapitalet uppgick per 2019-03-31 till 80 191 519 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman 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. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år. Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 13,7 procent av kapitalet och 40,6 procent av rösterna.

Aktieägare	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antal stamaktier D	Antalet preferensaktier	Andel av kapitalet, %	Andel Röster
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701				7,9	23,6
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	45 558 167	1 137 606			5,8	17,0
AB Arvid Svensson	26 000 000	26 666 667			6,6	10,6
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			4,4	3,8
Meteva AS		77 029 772			9,6	2,9
Investmentaktiebolaget Cyclops	6 349 570	1 326 148			1,0	2,4
Assindia AB	4 762 186	2 500 000			0,9	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	227 440 414	45 690 906	175 251	34,9	12,7
Totalt	209 977 491	546 071 540	45 690 906	175 251	100,0	100,0



Exteriörbild på skolfastigheten Frostfjärilen 44 i Huddinge, Stockholm

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-03-31	2018-01-01 2018-03-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Personalkostnader	-7	-4	-24
Övriga rörelsekostnader	-15	-10	-43
Rörelseresultat	-22	-14	-67
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	117	38	240
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74	-10	-249
Resultat efter finansiella poster	21	14	-69
Bokslutsdispositioner	-	-	73
Resultat före skatt	21	14	4
Skatt	-1	-	1
PERIODENS RESULTAT	20	14	5

Belopp i TKR	2019-01-01 2019-03-31	2018-01-01 2018-03-31	2018-01-01 2018-12-31
Periodens resultat	20	14	5
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	20	14	5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 700	3 442	3 700
Fordringar hos koncernföretag	8 578	3 127	7 948
Fordringar hos intresseföretag	65	-	156
Uppskjutna skattefordringar	-	-	1
Andra långfristiga fordringar	63	-	63
Summa finansiella anläggningstillgångar	12 406	6 569	11 868
Summa anläggningstillgångar	12 406	6 569	11 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-	1	1
Övriga fordringar	12	46	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	14	2
Summa kortfristiga fordringar	23	61	13
Kassa och bank	85	23	6
Summa omsättningstillgångar	108	84	19
SUMMA TILLGÅNGAR	12 514	6 653	11 887
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 473	5 350	7 226
Obeskattade reserver	2	2	2
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	150
Obligationslån	3 048	1 282	2 461
Övriga långfristiga skulder	-	-	88
Summa långfristiga skulder	3 048	1 282	2 699
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 928	-	1 840
Leverantörsskulder	5	1	16
Aktuella skatteskulder	1	1	1
Övriga skulder	28	7	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	10	57
Summa kortfristiga skulder	1 991	19	1 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 514	6 653	11 887

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr					
	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	74	-	4 937	23	5 034
Emission hybridobligation			315		315
Utdelning			-12		-12
Periodens resultat				13	13
Övrigt totalresultat				-	-
Utgående eget kapital 2018-03-31	74	-	5 240	36	5 350
Ny/apport/kvittningsemission	6	-	1 374		1 380
Emission hybridobligation			1 190		1 190
Utdelning			-178		-178
Inlösta preferensaktier			-98		-98
Återköp hybridlån			-317		-317
Inlösta teckningsoptioner				-93	-93
Periodens resultat				-8	-8
Övrigt totalresultat				-	-
Utgående eget kapital 2018-12-31	80	-	7 211	-65	7 226
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	-	7 211	-65	7 226
Ny/apport/kvittningsemission	1	0	257		258
Emission hybridobligation					-
Utdelning			-31		-31
Periodens resultat				20	20
Övrigt totalresultat				-	-
Utgående eget kapital 2019-03-31	81	0	7 437	-45	7 473

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 -22 mkr (-14).

Under perioden emitterade SBB sin första gröna säkerställda obligation om 500 mkr samt utökade ett av de befintliga obligationslånen med 224 mkr. Under perioden har emissioner av D-aktier genomförts. Antalet aktier uppgår till 801 915 188 antal aktier och aktiekapitalet till 80 191 519 kr.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-03-31	2018-01-01 2018-03-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	21	14	-69
Räntenetto	-43	-28	9
Erlagd ränta	-74	-3	-249
Erhållen ränta	117	38	240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21	21	-69
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10	-45	2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-57	-13	95
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46	-37	28
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag	-	-	-258
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-630	-1 528	-6 348
Förändring av fordringar hos intresseföretag	91	-	-156
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-539	-1 528	-6 825
Finansieringsverksamheten			
Apport/kvittningsemission	258	-	1 380
Emission hybridobligation	-	315	1 505
Återköpta hybridobligationer	-	-	-317
Inlösta teckningsoptioner	-	-	-93
Inlösta preferensaktier	-	-	-98
Erhållna koncernbidrag	-	-	73
Utbetald utdelning	-31	-12	-190
Upptagna lån	675	1 282	4 539
Amortering av skulder hos kreditinstitut	-150	-	-
Förändring av övriga långfristiga skulder	-88	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	664	1 585	6 799
Periodens kassaflöde	79	20	2
Likvida medel vid periodens början	6	3	3
Likvida medel vid periodens slut	85	23	5

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.

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 2018, sidorna 57-142, förutom vad som anges nedan.

UPPLYSNINGAR OM NYA STANDARDER

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 vid införandet av IFRS 16 per 1 januari 2019 redovisat en leasingtillgång respektive en leaseguld i balansräkningen hänförliga till tomträtter. Tillgången redovisas i posten "Nyttjanderätt tomträtter". Resultaträkningen har påverkats av att tomträttsavgälder redovisas i finansnettot istället för en driftskostnad. SBB har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och har inte tillämpat standarden retroaktivt.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncern	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar Sverige	9 540 532	7 654 569	8 963 839
Fastighetsinteckningar Norge *)	19 400 870	8 039 939	17 799 275
Andelar i koncernföretag	2 409 154	1 528 484	1 790 315
Summa	31 350 556	17 222 992	28 553 429
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-
Moderbolaget			
Ställda säkerheter			
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Summa	-	-	-
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	3 746 951	3 065 546	4 713 456
Summa	3 746 951	3 065 546	4 713 456

*) Fastighetsinteckningarna i Norge är säkerhet för lån om 4 mdkr (5,8).

SÄKRINGSREDOVISNING

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 säkringsredovisning avseende ett valutalån. Främst används företagscertifikat som emitterats i euro som säkring mot nettotillgångar i Finland. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 2 mkr vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat. I den svenska koncernen fanns också t.o.m. 25 september 2018 ett lån i NOK uppgående till 86 miljoner NOK som användes som säkring mot nettotillgångar i Norge.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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 29 april 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 29 april 2019 kl. 08.00 CET

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

Kalendarium

Delårsrapport jan-juni 2019	2019-07-10
Delårsrapport jan-sept 2019	2019-10-29
Bokslutskommuniké 2019	2020-02-19

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per 31 mars 2019 och den tremånadersperiod som slutade per detta da-tum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårs-rapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 29 april, 2019

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), 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 SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.*

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

EPRA

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

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och

ombyggnationer. *Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindning, år

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

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

Kassaflöde från den löpande

verksamheten efter förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Resultat per 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.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader exkl. kostnader för förtidslösen av lån och tomträttsavgälder. *Nyckeltalet används för att belysa finansiella risk.*

Soliditet, %

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

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.*

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden. I beräkningen tas hänsyn till fastigheternas innehavstid.

Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettet i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag

enhetligt sätt.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av Hyresintäkterna för perioden.

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

BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2019-03-31. 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	1 714
Driftkostnader	-344
Underhåll	-100
Förvaltningsadministration	-57
Fastighetsskatt	-28
Driftnetto	1 184
Centraladministration	-74
Resultat från intresseföretag/JV	63
Finansiella intäkter från JV	28
Finansiella kostnader	-404
Förvaltningsresultat	798

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2019-03-31.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2019-03-31.

- 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	798	798	798	798	798	798
Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt)	250	250	250	400	400	400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	324	52	596	324	52	596
D:o %	1,2%	0,2%	2,2%	1,2%	0,2%	2,2%
Aktuell skatt, 10%	-80	-80	-80	-80	-80	-80
Resultat efter skatt	1 292	1 020	1 564	1 442	1 170	1 714
Resultat kr/aktie	1,71	1,35	2,07	1,91	1,55	2,27
Avkastning långsiktigt substansvärde	14,1%	11,1%	17,1%	15,7%	12,8%	18,7%
Resultat/aktiekurs	15,2%	12,0%	18,4%	17,0%	13,8%	20,2%
P/E	7	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 29 april 2019 kl. 08.00 CET



Samhällsbyggnadsbolaget