



Samhällsbyggnadsbolaget

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

Q2



DELÅRSPERIODEN

SBB | DELÅRSRAPPORT Q2 2019

HYRESINTÄKTER,
MKR

893

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

254

PERIODENS RESULTAT,
MKR

933

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 893 mkr (800).
- Driftsöverskottet ökade till 560 mkr (505).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 244 mkr (156).
- Resultat före skatt blev 1 060 mkr (688), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 254 mkr (182). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade finansieringskostnader om -123 mkr.
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive byggrätter ingår med 1 161 mkr (452).
 - Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 40 mkr (54).
 - Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter redovisas med -307 mkr (-4) väsentligen som en följd av redovisningsregler.
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med -88 mkr (4).
- Periodens resultat var 933 mkr (518) efter avdrag för uppskjuten skatt om -90 mkr (-156) och aktuell skatt om -37 mkr (-14), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 1,01 kr (0,67) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde ökade med 5,1 mdkr under perioden till 30,3 mdkr (25,2).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 9 593 mkr (7 831), motsvarande 12,69 kr (10,61) per aktie.
- SBBs snittränta har under de senaste 12 månaderna minskat från 2,93 procent till 1,96 procent.

30,3 MDKR
Fastigheternas
värde

12,69 KR
Långsiktigt
substansvärde
per aktie

ANDRA KVARTALET

HYRESINTÄKTER,
MKR

464

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

148

KVARTALET
RESULTAT, MKR

717

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ANDRA KVARTALET

- Räntebindningen förlängdes på upplåningen genom köp av räntederivat motsvarande 3,2 mdkr med löptider mellan 4 och 7 år. Snittlöptiden för räntederivatet är 5,4 år. Detta tillsammans med tidigare säkrade lån betyder att ca 91 procent av SBBs lån är säkrade med en snittlöptid på ca 4 år.
- Genom en riktad nyemission emitterade SBB totalt 27 707 430 D-aktier som tillfört bolaget en bruttolikvid om 860 mkr.
- SBB erhöLL ratingen BBB- med stabila utsikter från Standard & Poor's och Fitch.
- I slutet på april emitterade SBB 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.
- I Finland förvärvades en portfölj med 48 fastigheter i uppgående till 1,5 mdkr med tillträde 29 april. I fastigheterna bedrivs äldreboende samt förskole- och vårdverksamhet.

- I maj genomfördes försäljningen av DNB Banks huvudkontor till DNB Liv till ett överenskommet nettofastighetsvärde om 4 897 mkr.
- SBB etablerade ett EMTN Program (Euro Medium Term Note Programme) med en låneram om 2,5 miljarder euro. Under det nya EMTN Programmet emitterade SBB en icke säkerställd obligation om 500 miljoner euro till den europeiska kapitalmarknaden. Obligationen löper till 2025 med en fast kupong om 1,75 procent.
- I Danmark genomförde SBB ett förvärv av samhällsfastigheter till ett fastighetsvärde om cirka 300 mkr.
- Tre LSS-portföljer i Norge samt en bostadsfastighet i Göteborg förvärvades om ett totalt hyresvärde om ca 29,2 mkr. Den genomsnittliga löptiden för samhällsfastigheterna är 7,5 år.
- SBB förvärvade 14 samhällsfastigheter lokaliserade i Stockholm och Västra Götaland för cirka 1,2 mdkr. Fastigheterna har en genomsnittlig kontraktslängd på 6,8 år och hyresintäkten är 79,7 mkr.
- SBB gick ut med ett utbyteserbjudande till sina preferensaktieägare att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet innebär att 20 stamaktier av serie D erbjuds för varje preferensaktie.
- I Linköping förvärvades 24 fastigheter för 950 mkr. Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljen är ca 7,6 år och hyresintäkten 49,7 mkr. I fastigheterna bedrivs äldreboende, vård och utbildning.
- I Skåne förvärvade SBB ca 48 000 kvm hyresrätter och samhällsfastigheter. Fastigheterna är belägna i attraktiva och centrala delar av Malmö-Limhamn, Staffanstorp, Höganäs och Helsingborg. I förvärvet ingår också 25 000 kvm fastigheter med potential för framtida byggrätter i Höganäs.
- SBB förvärvade sju äldreboenden i Boden med kommunen som huvudhyresgäst. Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljen är drygt 12 år och hyresintäkterna för 2019 uppgår till ca 65 mkr.
- SBB emitterade en icke säkerställd grön obligation om 500 mkr med en löptid på 3 år och rörlig ränta om Stibor 3m + 1,20 procent.
- Ytterligare samhällsfastigheter förvärvades i regionerna Stockholm, Köpenhamn, Oslo och Århus. Fastigheterna innehåller totalt ca 47 000 kvm uthyrningsbar yta och lokalytorna förhyrs till störst del av offentliga eller offentligt finansierade hyresgäster. Fastigheterna utgörs primärt av utbildningslokaler, kontor för myndigheter, vårdinrättningar och trygghetsbostäder.
- I slutet på juni rekryterades Fredrik Holm som ny förvaltningschef. Fredrik Holm kommer att ingå i ledningsgruppen och börjar sin anställning i mitten på augusti.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Det finns inga väsentliga händelser att rapportera.

SBB NYCKELTAL

	2019	2018	2019	2018	2018
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec
Hysesintäkter, mkr	893	800	464	410	1 680
Driftnetto, mkr	560	505	320	272	1 071
Överskottsgrad, %	63	63	69	66	64
Periodens resultat, mkr	933	518	717	405	1 690
Direktavkastning, %	4,7	4,6	4,7	4,6	4,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	244	156	147	116	248
Marknadsvärde fastigheter, mkr	30 331	25 637	30 331	25 637	25 243
Antal fastigheter	790	812	790	812	570
Antal kvm, tusental	1 797	1 493	1 797	1 493	1 330
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	96,6	95,4	96,6	96,2
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7	7	7	7
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	10 622	6 948	10 622	6 948	9 009
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	9 593	7 831	9 593	7 831	8 736
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	8 398	6 895	8 398	6 895	7 838
Avkastning på eget kapital, %	7	6	5	5	18
Belåningsgrad, %	43	59	43	59	53
Säkerställd belåningsgrad, %	19	48	19	48	38
Soliditet, %	43	32	43	32	41
Justerad soliditet, %	46	36	46	36	44
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,7	-	-	1,8
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,01	0,67	0,73	0,56	2,07
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	-	1,00	-	0,50
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	756 049 031	737 949 031	756 049 031	737 949 031	741 569 031
Genomsnittligt antal stamaktier D	55 938 413	-	66 698 620	-	918 854
Genomsnittligt antal preferensaktier	175 251	333 205	175 251	333 205	324 983
Antal stamaktier A och B	756 049 031	737 949 031	756 049 031	737 949 031	756 049 031
Antal stamaktier D	73 398 336	-	73 398 336	-	41 626 390
Antal preferensaktier	175 251	333 205	175 251	333 205	175 251

Se definitioner av nyckeltal på s. 35

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 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 2019-06-30 790 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 30,3 mdkr, varav bostäder utgjorde 10,2 mdkr, samhällsfastigheter 17,9 mdkr, och övriga fastigheter 2,3 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 1 797 000 kvm med en hyresintäkt 12-månaders rullande enligt intjäningsförmågan om 1 999 mkr.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	629	31
LSS	214	11
Stat/kommun	684	34
Indirekt statlig hyresgäst	283	14
Övrigt	189	9
Totalt	1 999	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

Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) äger, utvecklar och förvaltar social infrastruktur långsiktigt i fyra nordiska länder: Sverige, Norge, Finland och Danmark. Den gemensamma nämnaren för alla fyra länder är att de är starka skattefinansierade välfärdsstater. Social infrastruktur utgörs av äldreboenden, vårdcentraler, LSS-fastigheter, skolor och andra fastigheter där skattefinansierad verksamhet bedrivs i Norden och av reglerade hyresrätter i Sverige. SBBs unika och skalbara affärsmodell med fokus på lågriskstillgångar 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 om 438 mkr ökade under första halvåret med 857 mkr eller 1,14 kr per stamaktie A och B.

Resultatet före skatt uppgick till 1 060 mkr, där förvaltningsresultatet bidrog med 254 mkr, investeringar och transaktioner med 854 mkr samt byggrätter med 40 mkr. Resultat efter skatt blev 933 mkr. Justerat för engångskostnader för återbetalning av dyra lån blev halvårsresultatet per stamaktie A och B 1,40 kr per aktie.

En central punkt i vår affärsmodell är en skalbar plattform bemannad med några av Nordens mest erfarna medarbetare på de ledande positionerna. SBB investerar i lågriskfastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar fastigheterna med ett långsiktigt perspektiv. Vi har lång erfarenhet av samarbete med den offentliga sektorn i Norden och vi har byggt upp bolaget från grunden. De största ägarna av social infrastruktur i Norden är kommuner och vi fortsätter därmed att vara en ledande partner till dessa. Vår starka position kombinerat med

demografiska trender som leder till stora behov av äldreboenden och skolor skapar potential för nya samarbeten och tillväxt. Också under första halvåret har vi fortsatt att utöka vår bas av långa kommunala avtal, till exempel det 25-åriga avtalet med Nykvarns kommun i Stockholmsregionen i samband med till- och ombyggnad av kommunhuset, samt ett flertal avtal för äldreboenden, skolor, förskolor och LSS-fastigheter i Sveriges femte största stad Linköping. Dessa är bara några exempel. Sedan starten av bolaget har vi levererat aktieägarvärde, god lönsamhet och positivt kassaflöde.

Vårt fastighetsbestånd där ca 60 procent av värdet ligger i Nordens största städer med Stor-Stockholm som största marknad (26 procent av värdet), kombinerat med en snittkontraktslängd på sju år (givet de nytecknade kontrakten, snarare en justerad snittkontraktslängd på 10 år) innebär låg risk. Vi kan till detta faktum lägga att 91 procent av våra totala hyresintäkter, som på rullande 12-månadersperiod uppgår till 1 999 mkr, kommer från social infrastruktur antingen via reglerade hyresrätter eller 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.

STARK ÖKAD INTJÄNING FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNING

SBBs 12-månaders rullande intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten steg med 57 procent i jämförelse med andra kvartalet 2018 och uppgår till 1 006 (640) mkr i slutet av första halvåret 2019. Förvaltningsresultatet justerat för engångskostnader steg i jämförelse med andra kvartalet 2018 med 55 procent till 377 (243) mkr.

RESULTAT FRÅN INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND OCH TRANSAKTIONER

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 halvåret har vi påbörjat renoveringar av 248 lägenheter varav 98 är färdigställda. För ytterligare 147 lägenheter, som är uppsagda, har avtal tecknats för renovering med start under sensommaren och hösten.

Under första halvåret gjordes transaktioner för cirka 14,5 mdkr. Transaktionerna bidrar till resultatet med 663 mkr. Under första halvåret såg vi också hur transaktionerna bidrar till kassan, där försäljningen av DNB levererar närmare 1,8 mdkr i fritt kassaflöde som vi kunde använda för nya investeringar i samhällsfastigheter med högre yield och därmed kunde både höja intjäningen och skapa värden.

RESULTAT FRÅN FASTIGHETSUTVECKLING

Även fastighetsutvecklingen fortsätter leverera starkt. SBB hade per 2019-06-30 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 1 000 000 kvm BTA. Under första halvåret har 50 500 kvm BTA byggrätter vunnit laga kraft avseende Nykvarn Kaffebryggaren 1, Oskarshamn Hälsan 22 och Ulricehamn Krämlaren 4, och vi har byggt och hyrt ut på 15-åriga avtal två LSS-boende på den egna byggrätten i Malmö-Burlöv. Ytterligare fyra LSS har vi tecknat nya långa avtal på. Sålida och detaljplanevunna byggrätter har levererat cirka 157 mkr i kassaflöde.

BBB RATING FOKUS UNDER DE NÄRMASTE 12 MÅNADERNA

Arbetet med att konsolidera balansräkningen för att förbättra vår finansiella ställning har kulminerat under de fyra första månaderna 2019. I april fick vi en investment grade rating BBB- från både Standard & Poor's och Fitch. Vi har också i vår kommunikation under våren förtydligat att vi på kort sikt (det vill säga under de närmaste 12 månaderna) fokuserar på en BBB rating, vilket är ytterligare ett snäpp bättre och leder till långsiktigt lägre finansieringskostnader. 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 och ser fram emot att kombinera detta med stark tillväxt.

Vi fortsätter stärka det egna kapitalet under det första halvåret med 4 444 mkr. Vi har samtidigt återbetalat merparten dyra lån, minskat andelen säkerställd skuld och ökat andelen icke säkerställd

skuld. Vår räntetäckningsgrad har ökat kraftigt till 2,2 gånger och vår snittränta har under de senaste 12 månaderna minskat från 2,93 procent till 1,96 procent. Vi har också förlängt räntebindningen. Cirka 91 procent av SBBs lån är räntesäkrade med en snittlöptid på cirka fyra år. Vid slutet av halvåret uppgick vår nettobelåningsgrad till 43 procent.

HÅLLBARHET – EN 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 för 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 sommaren 2019. Under halvåret tecknades också avtal gällande ett energiprojekt i 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 2019 emitterade SBB sin första icke-säkerställda gröna obligation om 500 mkr med en löptid på fem år. I juni emitterades ytterligare en grön obligation om 500 mkr med en löptid på tre år inom ramen för vår EMTN Program.

UTSIKTER

SBBs trygga kassaflöden påverkas endast marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer. Vi levererar en stark intjäningsförmåga från förvaltningen och ser goda förutsättningar att fortsätta leverera ytterligare resultat från våra tre värdeskapande områden – renoveringar/investeringar i befintligt bestånd, utveckling av byggrätter och transaktioner. För åren 2019-2021 är vår bedömning att vi ska kunna leverera den högsta årliga ökningen i substansvärde bland alla svenska noterade fastighetsbolag.

Som tidigare kommunicerat fortsätter vi arbetet att förbereda SBB för notering på Nasdaq Stockholms huvudlista. SBB är på en stark tillväxtresa och hittills i år har vi genomfört tio förvärv till ett sammanlagt värde om 8,9 miljarder kronor. Då vi ser fortsatta tillväxtmöjligheter framåt kan vi också komma att utvärdera möjligheten till en kapitalanskaffning i samband med noteringen på huvudlistan för att ytterligare stärka vår kapacitet att finansiera tillväxten i enlighet med vår nyligen uppnådda investment grade rating.

Jag är mycket nöjd över utvecklingen hittills under 2019. Sammantaget har vi de bästa förutsättningarna att fortsätta arbetet med att skapa Nordens ledande aktör med fokus på social infrastruktur (samhällsfastigheter i Norden och hyresrätter i Sverige).

Ilija Batljan

Verkställande direktör och grundare



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	893	800	464	410	1 680
Driftskostnader	-223	-201	-89	-87	-386
Underhåll	-51	-39	-25	-23	-100
Förvaltningsadministration	-44	-39	-23	-20	-92
Fastighetsskatt	-15	-16	-7	-8	-31
Driftnetto	560	505	320	272	1 071
Centraladministration	-51	-43	-24	-22	-102
Resultat från intresseföretag/JV	49	-	37	-	13
Resultat före finansiella poster	558	462	333	250	982
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	46	4	33	2	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-217	-248	-110	-127	-538
Kostnader förtidslösen lån	-123	-36	-98	-16	-127
Valutakursdifferenser	-9	-	-9	-	-
Tomträttsavgälder	-1	-	-1	-	-
Förvaltningsresultat	254	182	148	109	321
Värdeförändringar fastigheter	894	502	642	429	1 575
Värdeförändringar derivat	-88	4	-79	-1	8
Resultat före skatt	1 060	688	711	537	1 904
Skatt	-127	-170	6	-132	-214
PERIODENS RESULTAT	933	518	717	405	1 690

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Periodens resultat	933	518	717	405	1 690
Omräkningsdifferenser	206	225	64	96	-4
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 139	743	781	501	1 686
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	1,01	0,67	0,73	0,56	2,07
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	1,00	0,67	0,72	0,56	2,07
Resultat per stamaktie D (har ingen utspädning)	2,00	-	1,00	-	0,50

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 893 mkr (800). Av hyresintäkterna avsåg 339 mkr bostäder, 498 mkr samhällsfastigheter och 56 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95,4 procent (96,2). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -333 mkr (-295) och för kvartalet -144 mkr (-138). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration.

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 - 2019-06-30

MKR	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	339	498	56	893
Fastighetskostnader	-174	-128	-30	-333
Driftnetto	165	370	26	560
Överskottsgrad	49%	74%	46%	63%
Central administration				-51
Resultat från intresseföretag/JV				49
Finansnetto				-304
Förvaltningsresultat				254
Värdeförändringar fastigheter	517	331	46	894
Värdeförändringar derivat				-88
Skatt				-127
Periodens resultat				933
Förvaltningsfastigheter	10 182	17 854	2 295	30 331
Värde per kvm (kr)	14 151	20 654	10 753	16 875

SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2018-01-01 - 2018-06-30

MKR	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	254	474	72	800
Fastighetskostnader	-136	-111	-48	-295
Driftnetto	118	363	24	505
Överskottsgrad	46%	77%	33%	63%
Central administration				-43
Resultat från intresseföretag/JV				-
Finansnetto				-280
Förvaltningsresultat				182
Värdeförändringar fastigheter	414	78	10	502
Värdeförändringar derivat				4
Skatt				-170
Periodens resultat				518
Förvaltningsfastigheter	7 583	15 390	2 664	25 637
Värde per kvm (kr)	12 144	23 923	11 837	17 174

SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2019-04-01 - 2019-06-30

MKR	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	187	248	29	464
Fastighetskostnader	-77	-53	-13	-144
Driftnetto	110	195	16	320
Överskottsgrad	59%	78%	56%	69%
Central administration				-24
Resultat från intresseföretag/JV				37
Finansnetto				-185
Förvaltningsresultat				148
Värdeförändringar fastigheter	314	270	58	642
Värdeförändringar derivat				-79
Skatt				6
Periodens resultat				717
Förvaltningsfastigheter	10 182	17 854	2 295	30 331
Värde per kvm (kr)	14 151	20 654	10 753	16 875

SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2018-04-01 - 2018-06-30

MKR	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	130	241	39	410
Fastighetskostnader	-59	-52	-27	-138
Driftnetto	71	189	12	272
Överskottsgrad	55%	79%	30%	66%
Central administration				-22
Resultat från intresseföretag/JV				-
Finansnetto				-141
Förvaltningsresultat				109
Värdeförändringar fastigheter	360	84	-15	429
Värdeförändringar derivat				-1
Skatt				-132
Periodens resultat				405
Förvaltningsfastigheter	7 583	15 390	2 664	25 637
Värde per kvm (kr)	12 144	23 923	11 837	17 174

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -51 mkr (-43). För kvartalet var kostnaderna -24 mkr (-22). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 49 mkr (-) för perioden och 37 mkr (-) för kvartalet.

Finansnettot för perioden uppgick till -304 mkr (-280). För kvartalet uppgick finansnettot till -185 mkr (-141). 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 -123 mkr (-36) för perioden och -98 mkr (-16) för kvartalet.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 894 mkr (502) varav -307 mkr (-4) var realiserade värdeförändringar och 1 201 mkr (506) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 40 mkr (54). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. I den realiserade värdeförändringen ingår försäljningen av DNB's huvudkontor i Oslo om -272 mkr. Försäljningen gjordes upp med ett värde motsvarande senaste värdering med ett avdrag för uppskjuten skatt, vilket redovisningsmässigt leder till en negativ värdeförändring då upplösning av motsvarande bokförd uppskjuten skatt redovisas på raden uppskjuten skatt. Fastigheten hade samtidigt finansierats med ett långt obligationslån på 2 795 mnok som givet SBB's finansiella utveckling hade varit dyrt att lösa i förtid. I samband med försäljningen förhandlades det

fram en lösning att sänka det överenskomna fastighetsvärdet i affären med ca 67 mkr. Denna lösning påverkar också den realiserade värdeförändringen.

Periodens resultat efter skatt var 933 mkr (518) och belastades med -127 mkr (-170) i skatt varav -37 mkr (-14) avsåg aktuell skatt och -90 mkr (-156) 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. Dessutom har ca 184 mkr redovisats som en skatteintäkt till följd av försäljningen av DNB's huvudkontor. Som en följd av de nya skattereglerna som gäller fr.o.m. 2019-01-01 omvärderades uppskjuten skatt till 20,6 procent 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	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	24	25	24
Summa immateriella anläggningstillgångar	24	25	24
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	30 331	25 637	25 243
Nyttjanderätt tomträtter	134	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	4	5	5
Summa materiella anläggningstillgångar	30 469	25 642	25 248
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	514	112	213
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 293	42	583
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	233	-	62
Andra långfristiga fordringar	12	16	11
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 052	170	869
Summa anläggningstillgångar	32 545	25 837	26 141
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	25	6	30
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	-	991
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	465	-	-
Övriga fordringar	706	241	290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	74	32
Summa kortfristiga fordringar	1 308	321	1 343
Likvida medel	2 691	329	157
Summa omsättningstillgångar	3 999	650	1 500
SUMMA TILLGÅNGAR	36 544	26 487	27 641

Belopp i mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 641	8 554	11 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 532	7 114	5 898
Obligationslån	9 848	7 741	6 598
Derivat	99	30	12
Uppskjutna skatteskulder	1 175	1 019	1 047
Skuld finansiell leasing	134	-	-
Övriga långfristiga skulder	64	70	25
Summa långfristiga skulder	16 852	15 974	13 580
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	131	298	12
Företagscertifikat	2 718	700	1 840
Obligationslån	87	123	327
Leverantörsskulder	35	68	88
Aktuella skatteskulder	11	40	19
Övriga skulder	601	425	279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468	305	299
Summa kortfristiga skulder	4 051	1 959	2 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 544	26 487	27 641

KOMMENTARER BALANSRÄKNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 30,3 mdkr per 2019-06-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers Danmark. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrations-kostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,30 procent till 14,0 procent. I värdet för fastigheterna ingår ca 1 317 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 dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2019-06-30 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 514 mkr (213) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 293 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 2019-06-30 till 15 641 mkr (11 197). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 4 978 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) om 41 mkr. Soliditeten uppgick till 43 procent (41), den justerade soliditeten till 46 procent (44) och belåningsgraden till 43 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 2019-06-30 till 1 175 mkr (1 047) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgår till ca 386 mkr per 2019-06-30.

SKULDER OCH LIKVIDA MEDEL

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 18 316 mkr (14 675), varav 5 663 mkr (5 910) avsåg skulder till kreditinstitut, 9 935 mkr (6 925) avsåg obligationslån och 2 718 mkr (1 840) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 22. Likvida medel uppgick till 2 691 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					316		316
Emission teckningsoptioner			0				0
Utdelning				-82	-30	-27	-139
Periodens resultat				460	30	27	517
Övrigt totalresultat				181		43	224
Utgående eget kapital 2018-06-30	74	-	3 041	3 833	984	622	8 554
Apport-/kvittnings-/nyemission	6	-	1 374				1 380
Emission hybridobligation					1 189		1 189
Emission teckningsoptioner			9				9
Utdelning				-18	-57	-11	-86
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				1 105	57	11	1 173
Övrigt totalresultat				-196		-33	-229
Utgående eget kapital 2018-12-31	80	-	4 345	4 585	1 873	314	11 197
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	-	4 345	4 585	1 873	314	11 197
Apport-/kvittnings-/nyemission	3	0	971				974
Emission hybridobligation					3 115		3 115
Inlösta preferensaktier				-54		-292	-346
Utdelning				-344	-93	-1	-438
Periodens resultat				839	93	1	933
Övrigt totalresultat				197	-10	19	206
Utgående eget kapital 2019-06-30	83	0	5 316	5 223	4 978	41	15 641

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	254	182	148	109	321
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	0	1	0	0	2
Räntenetto	304	280	185	141	661
Erlagd ränta	-321	-297	-197	-131	-739
Erhållen ränta	44	4	31	1	4
Betald skatt	-37	-14	-20	-5	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	244	156	147	116	248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-488	27	-428	-20	-6
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	268	-318	91	113	-402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24	-136	-190	209	-160
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-9 091	-1 943	-7 430	-1 653	-3 908
Försäljning av fastigheter	5 370	533	5 043	532	3 417
Investeringar/försäljning inventarier	1	5	-	6	5
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-300	-1	-288	-10	-102
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-25	-	-	-24
Förändring av fordringar hos intresseföretag/jv	281	-42	308	-42	-1 574
Förändring av finansiella tillgångar	-636	-	-636	-	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	-1	-2	-1	2	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 376	-1 475	-3 004	-1 165	-2 249
Finansieringsverksamheten					
Apport-/kvittnings-/nyemission ¹⁾	974	-	716	-	1 380
Emission hybridobligation	3 115	316	3 115	-	1 504
Inlösta preferensaktier	-	-	-	-	-98
Återköpta hybridlån	-	-	-	-	-316
Inlösta teckningsoptioner	-	-	-	-	-93
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-	9
Utbetald utdelning	-277	-101	-256	-74	-186
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	13
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-346	-	-346	-	-299
Upptagna lån	13 660	3 999	10 478	2 370	7 516
Amortering av lån	-10 280	-2 352	-8 153	-1 316	-6 895
Amortering av skulder till ägare	-	-74	-	-40	-74
Förändring övriga långfristiga skulder	39	57	-67	55	12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 885	1 845	5 487	995	2 473
Periodens kassaflöde	2 533	234	2 293	39	64
Likvida medel vid periodens början	157	93	398	292	93
Valutakursändring i likvida medel	1	2	0	-2	-
Likvida medel vid periodens slut	2 691	329	2 691	329	157

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

FASTIGHETER

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION: 58 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 10 procent av bolagets fastighetsvärde, 5 procent av bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland och 1 procent i Danmark. 76 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.

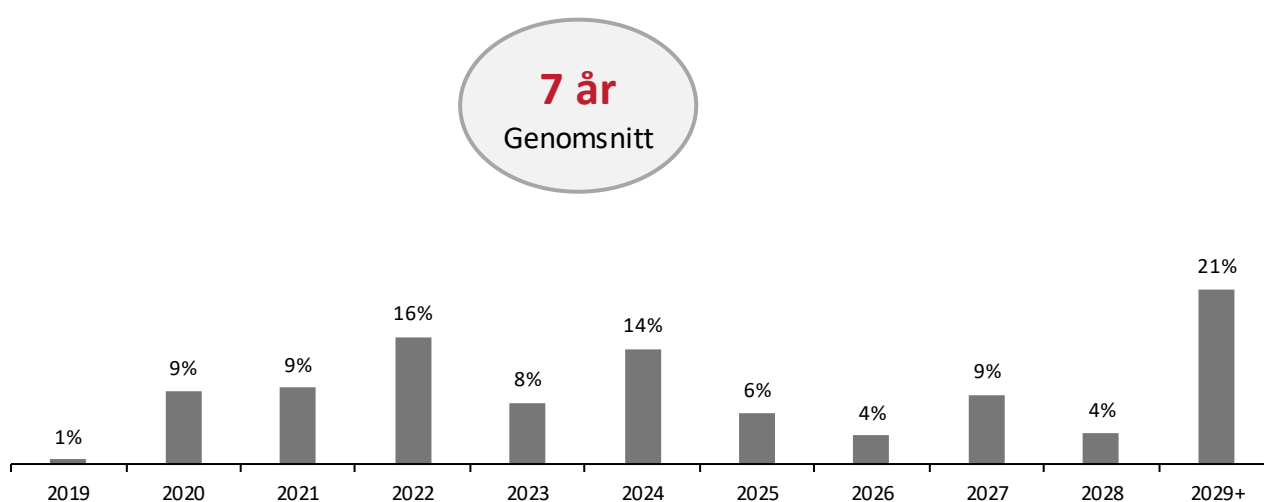
Våra samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är direkt eller indirekt skattefinansierade.

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 äldreboenden i Linköping samt ca 250 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



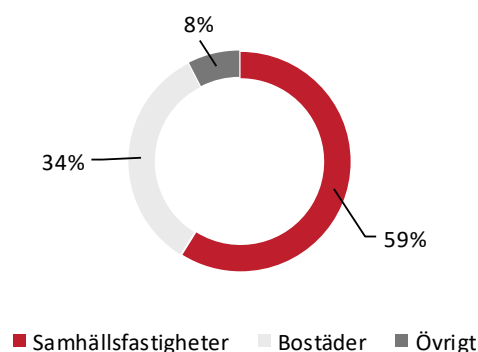
Samhällsfastigheter har lång återstående genomsnittlig kontraktslängd.

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 %	1 594 /-1 614 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-525 / 546 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-781 / 864 mkr

MARKNADSVÄRDE PER KATEGORI



INVESTERINGAR/SUCCESSIONSRENOVERINGAR

Under det första halvåret har SBB påbörjat renoveringar av 248 lägenheter varav 98 är färdigställda, resterande är under färdigställande. För ytterligare 147 lägenheter, som är uppsagda, har avtal tecknats för renovering med start under sensommaren och hösten. Fyra nya projektledare har anställts, det innebär att SBB till hösten kommer ha 6st projektledare som uteslutande kommer ägna sig åt renoveringsprojekt i bostadsbeståndet. I fastigheterna Monsunen 1 i Karlskrona samt Länsmansängen 1 i Oskarshamn som tillsammans har ca 300 lägenheter har tekniska undersökningar genomförts under året. Två visningslägenheter har byggts, en i varje fastighet. Godkännandehandlingar har tagits fram inför den godkännandeprocessen som planeras till hösten. Målet är att samtliga lägenheter i dessa två fastigheter ska renoveras under 2020. Utöver ovanstående har ett projekt avseende säkerhetsdörrar inletts i Hosjö och Korsnäs i Falun som omfattar ca 155 lägenheter.

SBB har tecknat ett ramavtal med hyresgästföreningen gällande hyresnivåer vid lägenhetsrenovering i hela Dalarnas län. Avtalet omfattar samtliga lägenheter som SBB vid var tid äger i Dalarna, för närvarande ca 1 800 lägenheter. Av dessa är 70 lägenheter renoverade och övriga har renoveringspotential. SBB har även färdiga överenskommelser i Tidaholm och Skara där SBB äger ca 640 lägenheter varav 112 hittills har renoverats till ny standard och ny hyresnivå enligt SBB renoveringskoncept. I Motala har SBB 476 lägenheter med färdigförhandlad hyra varav ca 80 lägenheter är renoverade. I region syd finns totalt ca 2 700 lägenheter och då främst på orterna Karlskrona, Höganäs, Västervik och Oskarshamn. I nuläget finns överenskommelser som omfattar ca 600 lägenheter i sydregionen varav ca 120 lägenheter är renoverade. För övriga fastigheter i region syd pågår förhandlingar. Till hösten kommer även förhandlingar inledas på orterna Tranås, Vaggeryd, Södertälje, Tensta och Rinkeby omfattande ca 1500 lägenheter med stor renoveringspotential. I Kaffebryggaren, Nykvarn är alla lägenheter utom tre renoverade. I Tillbringaren, Nykvarn är ca 30 lägenheter renoverade.

FÖRVÄRV/FÖRSÄLJNINGAR

- SBB förvärvade en portfölj med 48 fastigheter i Finland uppgående till 1,5 mdkr med tillträde 29 april. I fastigheterna bedrivs äldreboende samt förskole- och vårdverksamhet.
- Under perioden genomfördes en försäljning av DNB Banks huvudkontor till DNB Liv till ett överenskommet nettofastighetsvärde om 4 897 mkr.
- SBB genomförde förvärv av samhällsfastigheter i Danmark till ett fastighetsvärde om cirka 300 mkr.
- SBB förvärvade tre LSS-portföljer i Norge samt en bostadsfastighet i Göteborg om ett totalt hyresvärde om ca 29,2 mkr. Den genomsnittliga löptiden för samhällsfastigheterna är 7,5 år.
- SBB förvärvade 14 samhällsfastigheter lokaliserade i Stockholm och Västra Götaland för cirka 1,2 mdkr. Fastigheterna har en genomsnittlig kontraktslängd på 6,8 år och hyresintäkten är 79,7 mkr.
- SBB förvärvade 24 fastigheter i Linköping för 950 mkr. Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljen är ca 7,6 år och hyresintäkten 49,7 mkr. I fastigheterna bedrivs äldreboende, vård och utbildning.
- SBB förvärvade ca 48 000 kvm hyresrätter och samhällsfastigheter i Skåne. Fastigheterna är belägna i attraktiva och centrala delar av Malmö-Limhamn, Staffanstorps, Höganäs och Helsingborg. I förvärvet ingår också 25 000 kvm fastigheter med potential för framtida byggrätter i Höganäs.
- SBB förvärvade sju äldreboenden i Boden med kommunen som huvudhyresgäst. Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljen är drygt 12 år och hyresintäkterna för 2019 uppgår till ca 65 mkr.
- SBB förvärvade samhällsfastigheter i regionerna Stockholm, Köpenhamn, Oslo och Århus. Fastigheterna innehåller totalt ca 47 000 kvm uthyrningsbar yta och lokalytorna förhyrs till störst del av offentliga eller offentligt finansierade hyresgäster. Fastigheterna utgörs primärt av utbildningslokaler, kontor för myndigheter, vårdinrättningar och trygghetsbostäder.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Mkr
Ingående verkligt värde 2019-01-01	25 243
Förvärv	8 864
Investeringar	226
Försäljningar	-5 681
Omräkningsdifferens	478
Orealiserade värdeförändringar	1 201
Verkligt värde vid periodens slut	30 331

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 1 000 000 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 börsnoterade bolag som allmännyttiga bostadsbolag och kooperativa bolag. SBB har även stor erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen. Organisationen ansvarar också för projektutveckling som sker inom SBBs förvaltningsbestånd.

Byggrätter

SBB hade per 2019-06-30 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 1 000 000 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
Södertälje	Kastanjen 6	5 000
Falköping	Trollet 14	4 250
Täby	Jollen 4	4 000
Karlskrona	Gullbernahult 1	3 500
Totalt med planbesked (BTA) (fas 3)		658 670
Projektidéer (BTA) (fas 1)		90 080
Inför beslut planbesked (BTA) (fas 2)		91 000
Lagakraftvunna ej frånträdde detaljplaner byggrätter (BTA) (fas 4)		163 040
Total byggrättsportfölj (BTA) (samtliga faser)		1 002 790
Varav markanvisning (BTA)		224 900
Varav sålt men ej frånträtt (BTA)		419 250
Totalt värde, sålda men ej frånträdde byggrätter (mkr)		1 463
Snittpris, sålda men ej frånträdde byggrätter (kr/kvm)		3 498

Sålt men ej frånträtt innebär att frånträde ej har skett per 2019-06-30 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 andra kvartalet 2019:

- Förvärv av utvecklingsfastighet i Västerås, Allmogekulturen 5 där SBB planerar för utveckling av befintlig kassaflödesfastighet samt tillkommande byggrätter på angränsande parkeringsplatser.
- Initierat utvecklingsarbete på flertalet fastigheter som ingått i portföljförvärv under 2019, t.ex. i Sollentuna, Södertälje och Höganäs.
- Förvärv av samhällsfastighet med utvecklingspotential i Täby med närhet till Roslagsbanan.
- Försäljning av cirka 8 000 kvm BTA byggrätter i Täby till JV med Centria.

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 och i vissa fall även JV-samarbeten för att gemensamt ta fram byggrätter. SBB bedömer vinstpotentialen i dessa samarbeten till ca 1-1,5 mdkr efter avdrag för SBBs egna investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övervärden avseende byggrättsutveckling. I JV-samarbetena tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinstpotentialen om ca 1-1,5 mdkr avser en utvecklingscykel och har inte beaktats till någon del i bokslutet.

I bilderna nedan visas illustrationsmaterial för SBBs pågående utvecklingsprojekt i Falun inför samråd.



FINANSIERING

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 18 316 mkr (14 675), varav 5 663 mkr (5 910) avsåg skulder till kreditinstitut, 9 935 mkr (6 925) avsåg obligationslån och 2 718 mkr (1 840) avsåg företagscertifikat. Nettobelåningsgraden uppgick till 43 procent (53). Säkerställd belåningsgrad uppgick till 19 procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2019-06-30 bedöms överensstämma med redovisat värde. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick till 1,96 procent (2,44), vilket är en minskning med 0,48 procentenheter sedan ingången av året. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 4,00 år (2,59) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,74 år (4,59).

Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulderna framgår av tabellerna till höger. Exklusive företagscertifikat förfaller 239 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, Finland och Danmark 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.

Vid utgången av perioden uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 69 procent av de totala räntebärande skulderna. Lån från kreditinstitut, främst i SEK men även i NOK, uppgick till 31 procent. SBB har även emitterat hybridobligationer som klassificeras som eget kapital.

SBBs finansiella utveckling har under det andra kvartalet varit fortsatt positiv. SBB fortsätter att arbeta med att sänka den genomsnittliga räntan för befintliga lån och krediter. Snitträntan i skuldportföljen har under de första sex månaderna minskat med 0,48 procent. Detta beror på att SBB har löst lån från kreditinstitut samt köpt tillbaka obligationer med hög ränta. Bolaget har ingått räntederivat för att ytterligare reducera ränterisken. Vid utgången av perioden hade SBB ingått räntederivat till ett nominellt belopp om ca SEK 5 miljarder kronor med löptider på mellan fem och sju år. Under juni månad har SBB ingått EURSEK FX Forwards om EUR 100m för att säkra valutarisk. Räntederivaten samt FX Forwards hade vid utgången av perioden ett undervärde om SEK 99 mkr. Per 2019-06-30 uppgick andelen räntebärande skulder med rörlig ränta till 8,6 procent och fast ränta till 91,4 procent.

Rating

I början på det andra kvartalet emitterade SBB en hybridobligation om EUR 300m. I samband med denna emission uppgraderade Fitch och Standard & Poor's SBB till BBB- (stable outlook).

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR (EXKLUSIVE FÖRETAGSCERTIFIKAT)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	239	2%
< 2 år	1 106	7%
< 3 år	3 140	20%
< 4 år	793	5%
< 5 år	3 297	21%
> 5 år	7 097	45%
Summa	15 672	100%

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR (INKLUSIVE FÖRETAGSCERTIFIKAT)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	2 957	16%
< 2 år	1 106	6%
< 3 år	3 140	17%
< 4 år	793	4%
< 5 år	3 298	18%
> 5 år	7 097	39%
Summa	18 390	100%

Händelser under andra kvartalet

I början på det andra kvartalet emitterade SBB en hybridobligation om EUR 300m. Obligationen löper med en fast ränta om 4,625 procent.

I slutet på april 2019 upprättade SBB ett Euro Medium Term Note Programme ("EMTN Program") med en ram om EUR 2 500m. SBB har under det andra kvartalet emitterat fyra obligationer under EMTN Programmet. Först emitterades EUR 500m på sex år med en fast ränta om 1,75 procent. Därefter emitterades SEK 600m på sex år med en ränta om Stibor 3 månader plus 1,90 procent samt SEK 200m på fyra år med en ränta om Stibor 3 månader plus 1,40 procent. Slutligen utökades EUR 500m obligationen med ytterligare EUR 30m med en fast ränta om 1,58 procent.

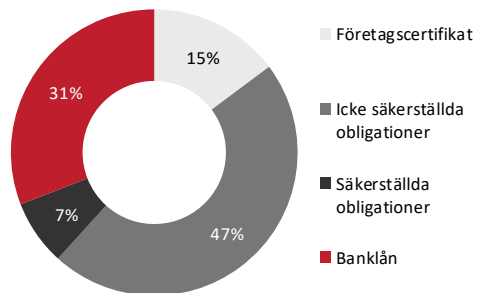
SBB har löpande diskussioner med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av skuldportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Under det andra kvartalet har SBB fortsatt att omstrukturera en del av

skuldportföljen och ersatt många mindre lån med större kreditfaciliteter. Denna omstrukturering har gjorts med ett flertal större nordiska banker samt nya nordiska banker.

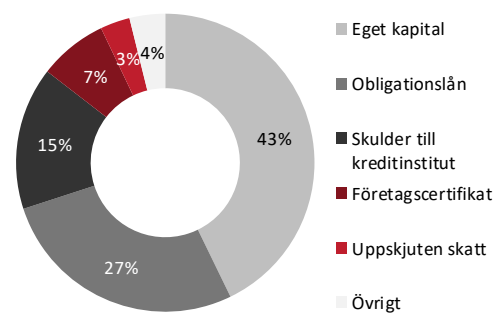
Rörelsekapital och likviditet

SBBs tillgängliga likviditet uppgick till 5 891 mkr varav 2 691 mkr i form av likvida medel och 3 200 mkr i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER



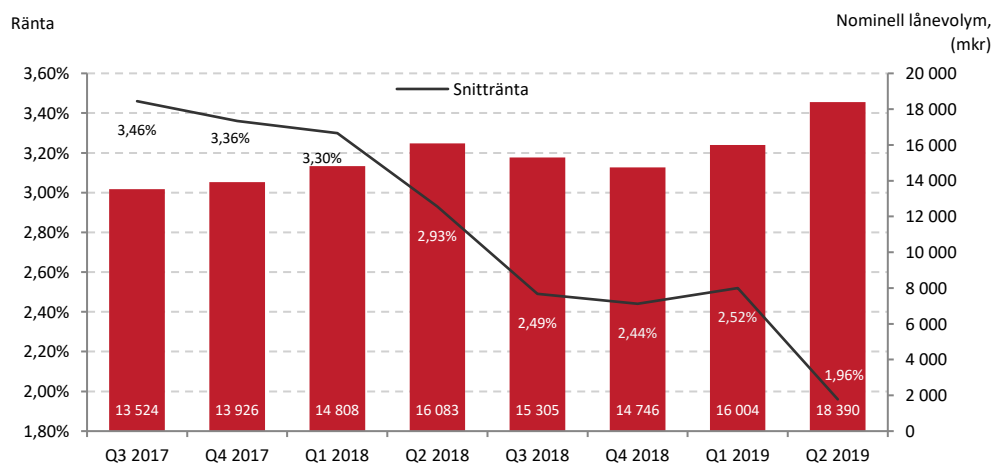
KAPITALSTRUKTUR



UTESTÅENDE SÄKERSTÄLLDA / ICKE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER (INKLUSIVE HYBRIDOBIGATIONER) 2019-06-30

ISIN-kod	Valuta	Nominellt belopp, miljoner	Varav återköpt av SBB, miljoner	Slutdatum	Ränta, %
SE0010869123	SEK	300	277	dec/2019	FXD 2,90
SE0009805468	SEK	1 500	1 423	apr/2020	FRN 6,00
SE0010414581	SEK	750	163	jan/2021	FRN 3,90
SE0010985713	SEK	474	116	maj/2021	FRN 3,65
SE0011725514	SEK	1 000	546	okt/2022	Ej golv FRN 3,60
SE0012256741 GREEN	SEK	500	-	feb/2024	Ej golv FRN 3,30
SE0012313245	SEK	200	-	feb/2024	Ej golv FRN 3,25
SE0011642776	SEK	1 200	-	Hybrid	Ej golv FRN 6,35
SE0010414599	SEK	1 000	300	Hybrid	FRN 7,00
XS1974894138	EUR	300	.	Hybrid	FXD 4,625
XS1993969515	EUR	500	3	jan/2025	FXD 1,75
XS1997252975	SEK	600	-	jan/2025	Ej golv FRN 1,90
XS2000538699	SEK	200	-	maj/2023	Ej golv FRN 1,40
XS1993969515	EUR	30	-	jan/2025	FXD 1,58
NO963342624 (säkerställd)	SEK	683	-	dec/2021	FRN 1,85
NO0010777683 (säkerställd)	NOK	620	-	nov/2023	FXD 3,00

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.

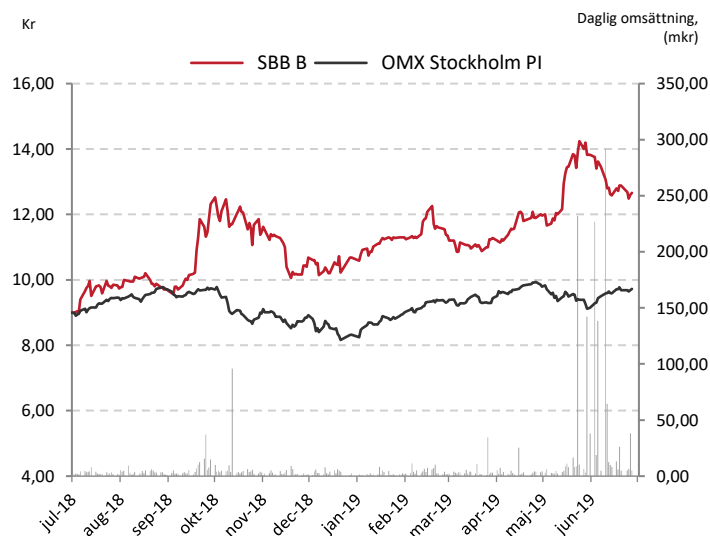
Skolor och äldreboenden måste börja prioriteras i nybyggnationen, samtidigt som många av de befintliga samhällsfastigheterna som byggdes på 1970- och 1980-talet och behöver moderniseras. Där är SBB en viktig partner till Sveriges kommuner.

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 2019-06-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 546 071 540 st och serie D till 73 398 336 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 12,66 kr, serie D var 32,70 kr och för preferensaktien var kursen 660,00 kr per 2019-06-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 9 572 mkr, serie D var 2 400 mkr och för preferensaktien 116 mkr.

B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



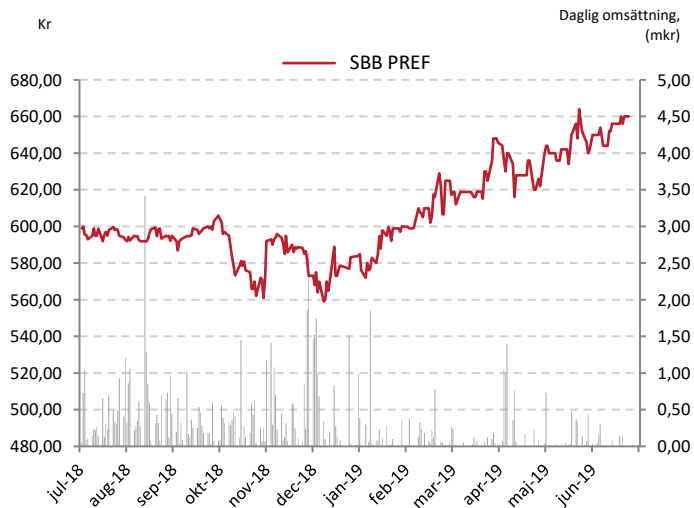
HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ FIRST NORTH

	Betalkurs, kr	
	30 jun 2019	30 jun 2018
B-aktier	12,66	9,00
D-aktier ¹⁾	32,70	-
Preferensaktier	660,00	599,00

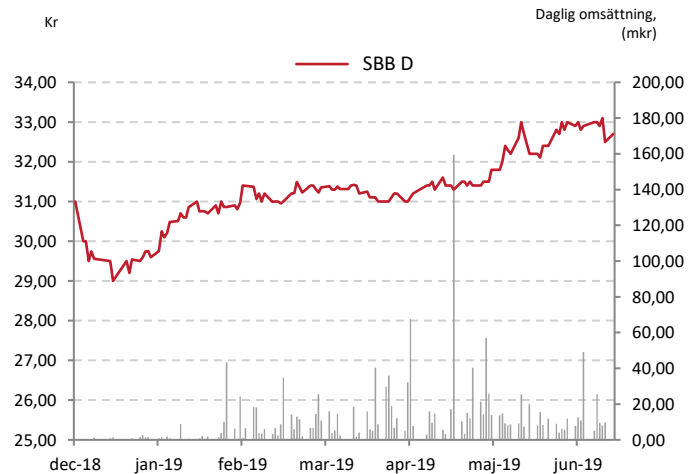
	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-jun 2019	jan-jun 2018
B-aktier	14,2	2,0
D-aktier ¹⁾	12,1	-
Preferensaktier	0,2	0,4

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

PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



D-AKTIENS KURSUTVECKLING SEDAN NOTERING



	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), mkr	217	168	320
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,29	0,23	0,43
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr	9 593	7 831	8 736
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie	12,69	10,61	11,55
EPRA NNAV (Aktuellt substansvärde), mkr ¹⁾	8 398	6 895	7 838
EPRA NNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie	11,11	9,34	10,37
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	4,6	3,4	3,4

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

ÄGARNA

Aktiekapitalet uppgick per 2019-06-30 till 82 962 262 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 13,3 procent av kapitalet och 40,1 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				7,7	23,3
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	45 558 167	1 137 606			5,6	16,8
AB Arvid Svensson	26 000 000	34 296 667			7,3	10,8
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525			5,7	9,0
Dragfast AB	14 465 495	34 000 000			5,8	6,6
Backahill AB	13 919 159	14 605 317			3,4	5,7
Assindia AB	4 762 186	2 500 000			0,9	1,8
AktFast Förvaltnings AB	4 762 186	2 237 814			0,8	1,8
Michael Cocozza		45 326 742			5,5	1,7
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810			5,1	1,6
Lennart Schuss (privat och genom bolag)	2 634 957	15 424 060			2,2	1,5
HighHill Intressenter AB		40 701 897			4,9	1,5
Oscar Lekander	3 174 785	591 200			0,5	1,2
Krister Karlsson	3 174 785				0,4	1,2
Postens pensionsstiftelse		27 351 810			3,3	1,0
Övriga	6 032 093	259 841 092	73 398 336	175 251	40,9	14,5
Totalt	209 977 491	546 071 540	73 398 336	175 251	100,0	100,0



Exteriörbild på skolfastigheten Frostfjärilen 44 i Huddinge, Stockholm

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Personalkostnader	-14	-11	-7	-6	-24
Övriga rörelsekostnader	-24	-18	-9	-8	-43
Rörelseresultat	-38	-29	-16	-14	-67
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	7	-	3	7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	347	87	230	52	240
Räntekostnader och liknande resultatposter	-291	-29	-217	-19	-249
Värdeförändringar derivat	-86	-	-86	-	-
Resultat efter finansiella poster	-68	36	-89	22	-69
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	73
Resultat före skatt	-68	36	-89	22	4
Skatt	18	-	19	-	1
PERIODENS RESULTAT	-50	36	-70	22	5

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Periodens resultat	-50	36	-70	22	5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-50	36	-70	22	5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 700	3 442	3 700
Fordringar hos koncernföretag	15 521	3 774	7 948
Fordringar hos intresseföretag	61	-	156
Uppskjutna skattefordringar	19	-	1
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	233		62
Andra långfristiga fordringar	1	-	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 535	7 216	11 868
Summa anläggningstillgångar	19 535	7 216	11 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	5	-	1
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	465		
Övriga fordringar	123	44	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	23	2
Summa kortfristiga fordringar	597	67	13
Kassa och bank	2 352	2	6
Summa omsättningstillgångar	2 949	69	19
SUMMA TILLGÅNGAR	22 484	7 285	11 887
Belopp i mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 818	5 269	7 226
Obeskattade reserver	2	2	2
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	150
Obligationslån	8 447	1 282	2 461
Övriga långfristiga skulder	-	-	88
Summa långfristiga skulder	8 447	1 282	2 699
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	177	-	-
Företagscertifikat	2 718	700	1 840
Leverantörsskulder	5	2	16
Aktuella skatteskulder	1	1	1
Övriga skulder	159	16	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71	13	57
Summa kortfristiga skulder	3 131	732	1 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 484	7 285	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			-116		-116
Periodens resultat				36	36
Övrigt totalresultat				-	-
Utgående eget kapital 2018-06-30	74	-	5 136	59	5 269
Ny/apport/kvittningsemission	6	-	1 374		1 380
Emission hybridobligation			1 190		1 190
Utdelning			-74		-74
Inlösta preferensaktier			-98		-98
Återköp hybridlån			-317		-317
Inlösta teckningsoptioner				-93	-93
Periodens resultat				-31	-31
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	3	0	971		974
Emission hybridobligation			3 115		3 115
Utdelning			-437		-437
Periodens resultat				-50	-50
Övrigt totalresultat			-10	-	-10
Utgående eget kapital 2019-06-30	83	0	10 850	-115	10 818

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 -38 mkr (-29).

I början på det andra kvartalet emitterade SBB en hybrid obligation om EUR 300m. Obligationen löper med en fast ränta om 4,625 procent. I slutet på april 2019 upprättade SBB ett Euro Medium Term Note Programme ("EMTN Program") med en ram om EUR 2 500m. SBB har under det andra kvartalet emitterat fyra obligationer under EMTN Programmet.

Under perioden har emissioner av D-aktier genomförts. Antalet aktier uppgår till 829 622 618 antal aktier och aktiekapitalet till 82 962 262 kr.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Resultat efter finansiella poster	-68	36	-89	23	-69
Räntenetto	30	-58	73	-30	9
Erlagd ränta	-244	-19	-170	-16	-249
Erhållen ränta	346	87	229	49	240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64	46	43	26	-69
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-118	-51	-108	-6	2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-113	-14	-56	-2	95
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-167	-19	-121	18	28
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag	-	-1	-	-	-258
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-7 573	-2 174	-6 943	-647	-6 347
Förändring av fordringar hos intresseföretag	95	-	4	-	-156
Förändring av finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde	-636	-	-636	-	-62
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-	-	-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 114	-2 175	-7 575	-647	-6 824
Finansieringsverksamheten					
Apport/kvittningsemission	974	-	716	-	1 380
Emission hybridobligation	3 115	315	3 115	-1	1 505
Återköpta hybridobligationer	-	-	-	-	-317
Inlösta teckningsoptioner	-	-	-	-	-93
Inlösta preferensaktier	-	-	-	-	-98
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	73
Utbetald utdelning	-265	-104	-234	-91	-190
Upptagna lån/lösta lån	6 803	1 982	6 366	700	4 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 627	2 193	9 963	608	6 799
Periodens kassaflöde	2 346	-1	2 267	-21	3
Likvida medel vid periodens början	6	3	85	23	3
Likvida medel vid periodens slut	2 352	2	2 352	2	6

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 leaseingskuld 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	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar Sverige	10 490 747	8 130 727	8 963 839
Fastighetsinteckningar Norge ^{*)}	11 108 669	4 214 128	17 799 275
Andelar i koncernföretag	1 744 554	1 528 484	1 790 315
Summa	23 343 970	13 873 339	28 553 429
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-
Moderbolaget			
Ställda säkerheter			
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Summa	-	-	-
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande	3 400 774	5 256 376	4 713 456
Summa	3 400 774	5 256 376	4 713 456

^{*)} Fastighetsinteckningarna i Norge är säkerhet för lån om 0,8 mdkr (5,8 mdkr).

SÄKRINGSREDOVISNING

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 säkringsredovisning avseende valutalån. Valutalån som har emitterats i euro används som säkring mot nettotillgångar i Finland. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 1 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 10 juli 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 juli 2019 kl. 07.15 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-sept 2019	2019-10-29
Bokslutskommuniké 2019	2020-02-19
Delårsrapport jan-mars 2020	2020-04-27

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per 30 juni 2019 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna 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 redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 10 juli 2019

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

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 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 före 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 2019-06-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	1 173	701	125	1 999
Driftkostnader	-156	-213	-38	-407
Underhåll	-64	-65	-7	-136
Förvaltningsadministration	-28	-31	-6	-65
Fastighetsskatt	-12	-12	-4	-28
Driftnetto	913	380	69	1 362
Centraladministration				-85
Resultat från intresseföretag/JV				63
Finansiella intäkter från JV				27
Finansiella kostnader				-361
Förvaltningsresultat				1 006

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2019-06-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2019-06-30.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

KÄNSLIGHETSANALYS

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	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006
Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt)	250	250	250	400	400	400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	364	61	667	364	61	667
D:o %	1,2%	0,2%	2,2%	1,2%	0,2%	2,2%
Aktuell skatt, 10%	-101	-101	-101	-101	-101	-101
Resultat efter skatt	1 519	1 216	1 823	1 669	1 366	1 973
Resultat kr/aktie	2,01	1,61	2,41	2,21	1,81	2,61
Avkastning långsiktigt substansvärde	15,8%	12,7%	19,0%	17,4%	14,2%	20,6%
Resultat/aktiekurs	15,9%	12,7%	19,0%	17,4%	14,3%	20,6%
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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 juli 2019 kl. 07.15 CET



Samhällsbyggnadsbolaget