



Samhällsbyggnadsbolaget

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Q4

JANUARI-DECEMBER 2019

79,5

Fastigheternas värde, MDKR

20,04

EPRA NAV, kr/aktie

1 996

Hysesintäkter, mkr

645

Förvaltningsresultat, mkr

2 624

Periodens resultat, mkr

HELÅRET

Året i korthet

- Hysesintäkterna ökade till 1 996 mkr (1 680).
- Driftsöverskottet ökade till 1 265 mkr (1 071).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 745 mkr (248).
- Resultat före skatt ökade till 3 137 mkr (1 904), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 645 mkr (321). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade kostnader om -300 mkr (-147).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med 2 453 mkr (1 575) varav orealiserade värdeförändringar som resultat från byggrättsutveckling ingår med 338 mkr (177).
- Periodens resultat var 2 624 mkr (1 690) efter avdrag för uppskjuten skatt om -479 mkr (-212) och aktuell skatt om -34 mkr (-2), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 2,97 kr (2,07) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 79,5 mdkr (25,2).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 24 855 mkr (8 736), motsvarande 20,04 kr (11,55) per aktie.
- SBB:s snittränta har under de senaste 12 månaderna minskat från 2,44 procent till 1,76 procent.
- Styrelsen föreslår utdelning om 0,60 kr (0,25) per stamaktie A och B, utdelning om 2 kr (2) per stamaktie D och utdelning om 35 kr (35) per preferensaktie, delas ut kvartalsvis.

596

Hysesintäkter, mkr

137

Förvaltningsresultat, mkr

1 287

Kvartalets resultat, mkr

FJÄRDE KVARTALET

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Den 15 november lämnade SBB ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) att förvärva samtliga aktier i Hemfosa. Per 31 december kontrollerades 87,8 procent av aktierna och 88,1 procent av rösterna av SBB. Vederlaget för aktierna bestod av nyemitterade aktier samt ett kontant vederlag.
- SBB genomförde en företrädesemission av stamaktier av serie B som tillförde SBB 1,5 mdkr före emissionskostnader. Därutöver gjordes en riktad emission av stamaktier av serie B till en volym om 400 mkr till Gösta Welandson.
- SBB förvärvade 1 560 lägenheter, varav merparten i Växjö och Ronneby, från Amasten. SBB och Amasten bildar också ett JV som ska bygga bostäder i Nyköping. Utöver det förvärvet gjorde SBB också förvärv av 20 LSS- och gruppboenden i Sverige och Finland. Avtal tecknades för förvärv av 407 lägenheter från Kävlinge kommun samt 23 skolfastigheter från SISAB (ägt av Stockholms Stad).
- SBB genomförde ett frivilligt återköpserbjudande av vissa återstående SEK-hybridobligationer om 1,9 mdkr. Samtidigt emitterades nya hybridobligationer till ett belopp om 1 500 mkr med en räntenivå om Stibor 3m plus en marginal om 3,50 procent.
- SBB inkluderades i december i fastighetsindexet FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index som är ett av de mest erkända och använda indexen för börsnoterade fastighetsinvesteringar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter att erbjudandet till Hemfosas aktieägare gått ut kontrollerade SBB 93,5 procent av aktierna och 93,8 procent av rösterna i Hemfosa. SBB har därefter påkallat tvångsinlösen för de aktier som inte lämnats in i erbjudandet.
- SBB emitterade en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast kupong på 2,624 procent samt en icke säkerställd obligation om EUR 750m med en fast kupong om 1 procent och med en löptid på 7,5 år.
- Avsiktsförklaringar har ingåtts om att sälja fastigheter för ett totalt värde om 11 mdkr.

SBB NYCKELTAL

	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Marknadsvärde fastigheter, mkr	79 542	25 243	79 542	25 243
Antal fastigheter	1 394	570	1 394	570
Antal kvm, tusental	4 233	1 330	4 233	1 330
Överskottsgrad, %	63	64	61	60
Direktavkastning, %	4,8	4,7	4,8	4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	96,2	94,8	96,2
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7	7	7
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, mkr	1 996	1 680	596	453
Driftnetto, mkr	1 265	1 071	362	274
Periodens resultat, mkr	2 624	1 690	1 287	691
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	745	248	238	-7
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	24 304	9 009	24 304	9 009
Avkastning på eget kapital, %	12	18	5	7
Belåningsgrad, %	41	53	41	53
Säkerställd belåningsgrad, %	26	38	26	38
Soliditet, %	30	41	30	41
Justerad soliditet, %	33	44	33	44
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,8	E/T	E/T
Aktierelaterade nyckeltal				
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	22 298	7 838	22 298	7 838
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	17,97	10,37	17,97	10,37
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	24 855	8 736	24 855	8 736
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	20,04	11,55	20,04	11,55
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	611	320	155	44
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,80	0,43	0,20	0,06
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	5,2	3,8	5,2	3,8
Resultat per stamaktie A och B, kr	2,97	2,07	1,51	0,83
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	0,50	0,50	0,50
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	762 481 721	741 569 031	781 570 028	752 310 988
Genomsnittligt antal stamaktier D	65 967 084	918 854	76 801 786	3 645 452
Genomsnittligt antal preferensaktier	122 886	324 983	30 713	300 584
Antal stamaktier A och B	1 240 526 587	756 049 031	1 240 526 587	756 049 031
Antal stamaktier D	104 425 359	41 626 390	104 425 359	41 626 390
Antal preferensaktier	30 713	175 251	30 713	175 251

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 social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla hyresreglerade bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden samt bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för social infrastruktur.

Fastighetsbestånd

För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska cirka 90 procent av beståndet bestå av samhällsfastigheter i Norden med långa kontrakt samt reglerade hyresrätter i Sverige. SBB har regelbundet överträffat sina målsättningar. Den 24 september 2019 presenterade bolaget målsättningen om att "Bolagets målsättning är att fastighetsbeståndet ska uppgå till ett värde om 55 mdkr under år 2021 med BBB+ rating". Detta mål har redan överträffats avseende tillväxt i och med Hemfosaaffären. Bolaget planerar att presentera uppdaterade tillväxtmål i samband med kapitalmarknadsdagen i maj 2020.

Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra flöden från framförallt stat/kommun/landsting och från reglerade hyresrätter.

Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter samt utveckling av byggrätter och fastighetstransaktioner. Fastighetsbeståndet omfattade per 2019-12-31 1 394 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 79,5 mdkr, varav bostäder utgjorde 13,2 mdkr, samhällsfastigheter 61,5 mdkr, och övriga fastigheter 4,8 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 4 233 000 kvm med en hyresintäkt om 5 217 mkr beräknad på 12-månaders rullande intjäningsförmåga.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	774	15
LSS	315	6
Stat/kommun	2 462	47
Indirekt statlig hyresgäst	1 060	20
Övrigt	607	12
Totalt	5 217	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 kostnadseffektiv förvaltning, transaktioner och fastighetsutveckling.

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. SBB har en egen intern förvaltningsorganisation. SBB bedriver en transaktionsintensiv verksamhet med syfte att skapa den bästa långsiktiga avkastningen.



FÖRVÄRVET AV HEMFOSA

Transaktionen

I november 2019 lämnade SBB ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) ("Hemfosa"). Per 20 december 2019 då acceptfristen gick ut kontrollerade SBB 87,8 procent av aktierna och 88,1 procent av rösterna. Acceptfristen för erbjudandet förlängdes till 29 januari 2020 och efter att acceptfristens gick ut kontrollerade SBB 93,5 procent av aktierna och 93,8 procent av rösterna i Hemfosa. SBB har därefter påkallat tvångsinlösen för de aktier som inte lämnats in i erbjudandet och Hemfosa har per den 31 januari 2020 avnoterats från handel på Nasdaq Stockholm. Förvärvet genomfördes genom en kombination av aktievederlag och kontant vederlag. Se vidare på s. 34.

Om Hemfosa

Hemfosa är inriktad på samhällsfastigheter för offentliga kontor, skola, vård och anpassat boende samt rättsväsende i Norden. Hemfosa är en av de största privata fastighetsägarna av samhällsfastigheter i Norden. I Hemfosas lokaler arbetar bland annat poliser, lärare och läkare och Hemfosa arbetar aktivt för att anpassa sina fastigheter efter deras behov.

Hemfosa har indelat samhällsfastigheter i fyra kategorier – Offentliga kontor, Vård och Anpassat boende, Skola och Rättsväsende. Geografiskt återfinns fastigheterna i 109 svenska kommuner med tyngdpunkt på Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen samt Norrlandskusten. I Norge har Hemfosa sedan de första förvärven 2015 byggt upp ett bestånd beläget framförallt i Osloregionen och Sydnorge, men finns sedan 2017 även i västra Norge genom ett förvärv i Bergen. Finland är den tredje marknaden som Hemfosa etablerat sig på med ett fokus på storstadsregionerna.

Fastighetsvärdet i SBB efter förvärvet

Fastighetsvärdet i SBB efter genomförandet av förvärvet av Hemfosa uppgår till nästan 80 mdkr. Bolaget är därmed ett av de största noterade fastighetsbolagen och det största inom social infrastruktur i Norden. Fastighetsbeståndet har ett tydligt fokus mot lågriskstillgångar inom social infrastruktur med kommunala och statliga hyresgäster i de nordiska storstadsregionerna och reglerade hyresrätter i Sverige, med en särskilt stark marknadsposition i Sverige. SBB kommer att kunna realisera finansiella och operationella synergier som resultat av förvärvet.

Ett viktigt mål för SBB är att uppnå en BBB+ rating och bolaget har efter genomförandet av förvärvet slutfört flera aktiviteter för att på sikt uppnå detta. Avsiktsförklaringar om försäljning av fastigheter om ett totalt värde om cirka 11 mdkr har ingåtts, varav ett stort inslag utgör kontorsfastigheter från Hemfosas portfölj – vilket ytterligare stärker SBB:s lågriskprofil. Bindande avtal förväntas ingås i mars 2020. Vidare har SBB återbetalat säkerställda banklån om totalt 10 mdkr, vilket resulterar i att de finansiella kostnaderna på 12-månaders rullande basis (allt annat lika) minskar med 170 mkr.

Det "nya" SBB kännetecknas av en attraktiv och stabil fastighetsportfölj med exponering mot de nordiska välfärdsstaterna med långa hyresavtal, höga uthyrningsgrader, och en stabil bas av hyresgäster.

VD HAR ORDET



”SBB är nu Nordens ledande fastighetsbolag inom social infrastruktur.”

Kassaflödet ökade med 201 procent

Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) är efter förvärvet av Hemfosa Nordens största och en av Europas största ägare av social infrastruktur. Vi fortsätter att bygga upp en kassaflödesmaskin genom SBB:s skalbara plattform bemannad med några av Nordens mest erfarna medarbetare på de ledande positionerna. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 201 procent till 745 mkr (248) för året. Justerat för engångseffekter för återköp av dyra lån landar kassaflödet på 942 mkr (375).

Substansvärdet ökade med 73 procent

Substansvärdet har under de senaste 12 månaderna ökat med 16,1 mdr, motsvarande 73 procent per stamaktie A och B. Substansvärdet EPRA NAV var 20,04 kronor per stamaktie A och B i slutet av fjärde kvartalet.

Resultatet före skatt uppgick till 3 137 mkr och resultatet efter skatt blev 2 624 mkr. Justerat för engångskostnader för återbetalning av dyra lån samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier och hybridobligationer, blev årets resultat 3,36 kr per stamaktie A och B.

Intjäningsförmågan från förvaltningen har ökat med 126 %

SBB:s 12-månaders rullande intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten uppgick till 2 723 mkr (770) i slutet av 2019. Tar man hänsyn till en teoretisk kostnad för att bolaget hade en likvidposition (tillgänglig likviditet minus deponerad betalning för kontantdelen för Hemfosa-affären) om 6 930 mkr, skulle en justerad intjäningsförmåga landa på 2 845 mkr, motsvarande en ökning på 126 procent per stamaktie A och B sedan slutet av 2018 då aktien var 1,02 kr/aktie.

Förvaltningsresultatet justerat för engångskostnader steg i jämförelse med 2018 med 102 procent till 945 mkr (468). I engångskostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån 10 mkr och kostnader för omläggning till förnyelsebar energi samt 10 mkr avseende central administration. Det starka driftnettot kombinerat med allt lägre finansiella kostnader är huvudfaktorerna bakom den starka förvaltningsresultatökningen.

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter och stor konkurrens om både hyresrätter och samhällsfastigheter.

SBB:s fastighetsvärde uppgick till 79,5 mdr i slutet av 2019. Den sammanlagda ytan på vårt fastighetsbestånd är 4,2 miljoner kvm med en hyresintäkt om 5 217 mkr beräknad på 12-månaders rullande intjäningsförmåga. Cirka 65 procent av fastighetsbeståndets värde ligger i Nordens största städer med Stockholm som största marknad (27 procent av värdet), kombinerat med en snittkontraktslängd på 7 år. Om vi justerar för tecknade men ej tillträdde kontrakt skulle snittkontraktslängden ligga på 9 år.

I och med förvärvet av Hemfosa har SBB:s portfölj med byggrätter under utveckling ökat med cirka 700 000 kvm BTA till total 1,8 miljoner kvm BTA. Omvandlat till potential för nybyggnation motsvarar dessa cirka 20 000 – 24 000 bostäder.

Vi fortsätter att utveckla våra joint venture-samarbeten. Detta sker både med avseende på försäljning av byggrätter till dessa, men också med fokus att få social infrastruktur såsom äldreboenden och LSS-fastigheter levererade till oss. I ett av våra samägda bolag har vi tecknat ett projekteringsavtal med Polismyndigheten i syfte att uppföra ett nytt polishus i Västerås på en gemensamt ägd fastighet med ett bedömt hyresvärde om 630 mkr under den 15-åriga kontraktstiden i hyresavtalet som avses tecknas.

BBB+ rating fokus under de närmaste 12 månaderna

Vi fokuserar på att uppnå en BBB+ rating under de närmaste 12 månaderna, vilket är en förutsättning för stark tillväxt. På lång sikt är målet att uppnå en A- rating.

Vi fortsätter att stärka det egna kapitalet, under året med 20 mdr. Räknat på vår intjäningsförmåga på 12-månaders rullande landar räntetäckningsgraden på 4,3 gånger. Vid slutet av året uppgick vår nettoskuld proforma, justerat för annonserade försäljningar, genom totalt kapital enligt S&Ps definition till 54 procent.

Hållbarhet – en central del i vår affärsmodell

Hållbarhet är en naturlig del av SBB:s affärsmodell och SBB strävar efter att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i världen. För att uppnå detta har SBB lanserat Vision 2030 med tydliga mål. De övergripande målen som presenteras i Vision 2030 är:

- Styra bolagets verksamhet i linje med FN:s globala hållbarhetsmål; (5), (7), (8), (11), (13), (15)
- 100 procent klimatneutrala 2030
- Minimera riskerna för bolagets tillgångar genom att kontinuerligt se över klimatriskerna i fastighetsbeståndet
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete
- Bolagets uppförandekod, som bygger på FN Global Compact, ska följas och förstås av alla medarbetare och samarbetspartners

Samhällsbyggnadsbolaget tillhandahåller social infrastruktur genom att säkerställa tillgång till ändamålsenliga och prisvärda lokaler för välfärdens viktigaste verksamheter. Som en långsiktig partner till kommunerna satsar vi på det bostadssociala arbetet och samarbetar med kommunerna bl.a. genom att lämna lägenheter till kommunen för sociala ändamål. Vi har som ett viktigt mål att erbjuda sommarjobb i våra bostadsområden så att cirka 100 unga personer får en möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Vi rustar upp våra bostadsområden och är tillsammans med kommunerna en aktör i hållbart stads- och samhällsbyggande.

Utsikter

SBB:s trygga kassaflöden påverkas endast marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer. Vi levererar en stark intjäningsförmåga om 2,29 kronor per aktie från fastighetsförvaltning. I tillägg till detta ser vi goda förutsättningar att fortsätta leverera ytterligare resultat från våra tre värdeskapande områden – renoveringar/investeringar i befintligt bestånd, utveckling av byggrätter och transaktioner. Vi har tidigare kommunicerat vår bedömning att vi för åren 2019-2021 ska kunna leverera den högsta årliga ökningen i substansvärde bland alla svenska noterade fastighetsbolag. Nu har vi utfallet för 2019, och det ligger på höga 73 procent per stamaktie A och B.

SBB är nu Nordens ledande fastighetsbolag med fokus på social infrastruktur och vår sammantagna bedömning är att vi har de bästa förutsättningarna att fortsätta utveckla vår position. SBB:s styrka blir tydlig från några av händelserna efter kvartalets utgång. Det första är självklart den stora framgången i erbjudandet till Hemfosas aktieägare, där SBB vid erbjudandets utgång i januari kontrollerade 93,5 procent av aktierna och 93,8 procent av rösterna i Hemfosa. Därtill har SBB lyckats emittera en evig hybridobligation (eget kapital) om 500 MEUR med en fast kupong på 2,624 procent, och sist men inte minst SBB:s framgångsrika icke säkerställda obligation 7,5 år om EUR 750m på med en fast kupong om 1 procent – den största någonsin för ett nordiskt fastighetsbolag!

Vi fortsätter att leverera aktieägarvärde, god lönsamhet och starka kassaflöden. SBB:s nya utdelningspolicy innebär en målsättning att generera en stabilt ökande årlig utdelning. Bolagets styrelse föreslår en första utdelning enligt den nya utdelningspolicy om 0,60 kronor per stam A- och B-aktie avseende räkenskapsåret 2019, att betalas ut kvartalsvis med 0,15 kronor.

Ilja Batljan

Verkställande direktör och grundare



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Hysesintäkter	1 996	1 680	596	453
Driftskostnader	-471	-386	-145	-111
Underhåll	-115	-100	-37	-35
Förvaltningsadministration	-104	-92	-36	-27
Fastighetsskatt	-41	-31	-16	-6
Driftnetto	1 265	1 071	362	274
Centraladministration	-136	-102	-51	-35
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-83	-	-83	-
Resultat från intresseföretag/JV	92	13	35	10
Resultat före finansiella poster	1 138	982	263	249
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	102	4	27	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-482	-538	-157	-110
Kostnader förtidslösen lån	-197	-127	-67	-113
Valutakursdifferenser	91	-	76	-
Leasingkostnader	-7	-	-5	-
Förvaltningsresultat	645	321	137	28
Värdeförändringar fastigheter	2 453	1 575	1 317	671
Värdeförändringar derivat	39	8	157	1
Resultat före skatt	3 137	1 904	1 611	700
Skatt	-513	-214	-324	-9
PERIODENS RESULTAT	2 624	1 690	1 287	691

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Periodens resultat	2 624	1 690	1 287	691
Omräkningsdifferenser	163	-4	21	-197
PERIODENS TOTALRESULTAT	2 787	1 686	1 308	494
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	2,97	2,07	1,51	0,83
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	2,92	2,06	1,49	0,83
Resultat per stamaktie D (har ingen utspädning)	2,00	0,50	0,50	0,50

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 996 mkr (1 680). Av hyresintäkterna avsåg 707 mkr bostäder, 1 168 mkr samhällsfastigheter och 121 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,8 procent (96,2). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -731 mkr (-609) och för kvartalet -234 mkr (-179). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Den omläggning som har gjorts till förnyelsebar el i fastighetsbeståndet har lett till engångskostnader som uppgick till ca 10 mkr.

Segmentredovisning

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.

Segmentredovisning 2019-01-01 – 2019-12-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	707	1 168	121	1 996
Fastighetskostnader	-372	-298	-61	-731
Driftnetto	335	870	60	1 265
Överskottsgrad	47%	74%	50%	63%
Centraladministration				-136
Förvärvs- och omstrukturingskostnader				-83
Resultat från intresseföretag/JV				92
Finansnetto				-493
Förvaltningsresultat	335	870	60	645
Värdeförändringar fastigheter	1 188	1 143	122	2 453
Värdeförändringar derivat				39
Skatt				-513
Periodens resultat	1 523	2 013	182	2 624
Förvaltningsfastigheter	13 230	61 547	4 765	79 542
Värde per kvm (kr)	15 172	20 439	13 619	18 790

Segmentredovisning 2018-01-01 – 2018-12-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	565	982	133	1 680
Fastighetskostnader	-294	-238	-77	-609
Driftnetto	271	744	56	1 071
Överskottsgrad	48%	76%	42%	64%
Centraladministration				-102
Resultat från intresseföretag/JV				13
Finansnetto				-661
Förvaltningsresultat	271	744	56	321
Värdeförändringar fastigheter	834	681	60	1 575
Värdeförändringar derivat				8
Skatt				-214
Periodens resultat	1 105	1 425	116	1 690
Förvaltningsfastigheter	6 720	16 435	2 088	25 243
Värde per kvm (kr)	13 381	25 338	11 650	18 979

Segmentredovisning 2019-10-01 – 2019-12-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	193	370	33	596
Fastighetskostnader	-116	-101	-17	-234
Driftnetto	77	269	16	362
Överskottsgrad	40%	73%	48%	61%
Centraladministration				-51
Förvärvs- och omstrukturingskostnader				-83
Resultat från intresseföretag/JV				35
Finansnetto				-126
Förvaltningsresultat	77	269	16	137
Värdeförändringar fastigheter	600	617	100	1 317
Värdeförändringar derivat				157
Skatt				-324
Periodens resultat	677	886	116	1 287
Förvaltningsfastigheter	13 230	61 547	4 765	79 542
Värde per kvm (kr)	15 172	20 439	13 619	18 790

Segmentredovisning 2018-10-01 – 2018-12-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	161	264	28	453
Fastighetskostnader	-90	-75	-14	-179
Driftnetto	71	189	14	274
Överskottsgrad	44%	72%	50%	60%
Centraladministration				-35
Resultat från intresseföretag/JV				10
Finansnetto				-221
Förvaltningsresultat	71	189	14	28
Värdeförändringar fastigheter	237	441	-7	671
Värdeförändringar derivat				2
Skatt				-9
Periodens resultat	308	630	7	691
Förvaltningsfastigheter	6 720	16 435	2 088	25 243
Värde per kvm (kr)	13 381	25 338	11 650	18 979

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till -136 mkr (-102). För kvartalet var kostnaderna -51 mkr (-35). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Till följd av aktiviteter i bolaget såsom byte till Nasdaqs huvudlista samt förvärvet av Hemfosa har bolaget haft en del engångskostnader under perioden. Då förvärvet av Hemfosa klassificeras som ett s.k. rörelseförvärv ska transaktionskostnaderna redovisas i resultaträkningen. Totalt uppgår dessa förvärvs- och omstruktureringskostnader till 83 mkr. Därutöver har de aktiviteterna också lett till högre kostnader för central administration om ca 10 mkr. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 92 mkr (13) för perioden och 35 mkr (10) för kvartalet. Till största del är resultatet hänförligt till bolagen Klarabo Förvaltning AB och Valerum Fastighets AB, som äger och förvaltar förvaltningsfastigheter.

Finansnettot för året uppgick till -493 mkr (-661). För kvartalet uppgick finansnettot till -126 mkr (-221). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar stora engångsrelaterade utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -197 mkr (-127) för året och -67 mkr (-113) för kvartalet.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 2 453 mkr (1 575) varav -251 mkr (58) var realiserade värdeförändringar och 2 704 mkr (1 517) var

orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 338 mkr (177). 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 bokförd uppskjuten skatt om ca 184 mkr redovisas på raden 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.

Årets resultat efter skatt var 2 624 mkr (1 690) och belastades med -513 mkr (-214) i skatt varav -34 mkr (-2) avsåg aktuell skatt och -479 mkr (-212) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Dessutom har ca 184 mkr redovisats som en skatteintäkt till följd av försäljningen av DNB:s huvudkontor. 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 för 2019 och under 2020.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	6 687	24
Summa immateriella anläggningstillgångar	6 687	24
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	79 542	25 243
Nyttjanderätt tomrätt	445	-
Inventarier	21	5
Summa materiella anläggningstillgångar	80 008	25 248
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	909	213
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 142	583
Derivat	73	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	459	62
Andra långfristiga fordringar	24	11
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 607	869
Summa anläggningstillgångar	89 302	26 141
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	53	30
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	991
Övriga fordringar	791	290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158	32
Summa kortfristiga fordringar	1 002	1 343
Kortfristiga placeringar	1 041	-
Likvida medel	12 858	157
Summa omsättningstillgångar	14 901	1 500
SUMMA TILLGÅNGAR	104 203	27 641
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	30 896	11 197
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	22 073	5 898
Obligationslån	23 720	6 598
Derivat	25	12
Uppskjutna skatteskulder	6 237	1 047
Skuld finansiell leasing	445	-
Övriga långfristiga skulder	22	25
Summa långfristiga skulder	52 522	13 580
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 912	12
Företagscertifikat	4 944	1 840
Obligationslån	1 442	327
Leverantörsskulder	131	88
Aktuella skatteskulder	126	19
Övriga skulder	8 822	279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 408	299
Summa kortfristiga skulder	20 785	2 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	104 203	27 641

KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 79,5 mdkr per 2019-12-31.

Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. 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 2,30 procent till 15 procent. I värdet för fastigheterna ingår 2 893 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

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2019-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 909 mkr (213) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 142 mkr (1 574). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt som beskrivs närmare på s. 19 medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. Till största del är resultatet hänförligt till bolagen Klarabo Förvaltning AB och Valerum Fastighets AB, som äger och förvaltar förvaltningsfastigheter.

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 687 mkr hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv såsom förvärvet av Hemfosa. För denna redovisningsmässiga goodwill om 2 368 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. En mindre del av goodwillen uppkom genom förvärvet av bolaget SBB Förvaltning Sverige AB (f.d. Hestia Sambygg AB) med 70 anställda som gjordes 2018. Goodwillposten som uppstod vid förvärvet är kopplat till de anställda.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2019-12-31 till 30 896 mkr (11 197). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 4 629 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) om 29 mkr. Då SBB inte äger samtliga aktier i Hemfosa finns en minoritetspost på 1 934 mkr.

SBB genomförde under perioden en företrädesemission av stamaktier av serie B som tillförde SBB 1,5 mdkr före emissionskostnader. Därutöver gjordes en riktad emission av stamaktier av serie B till en volym om 400 mkr till Gösta Welandson. Den apportemission som genomfördes i samband med förvärvet av Hemfosa tillförde ca 11 mdkr i eget kapital.

Soliditeten uppgick till 30 procent (41), den justerade soliditeten till 33 procent (44) och belåningsgraden till 41 procent (53).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22 procent och i Finland 20 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2019-12-31 till 6 237 mkr (1 047) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgår till ca 3,9 mdkr per 2019-12-31. De nya ränteavdragsreglerna som började gälla från 2019-01-01 medförde att ca 200 mkr i räntekostnader var ej avdragsgilla i årets skatteberäkning. Då SBB bedömer att kunna utnyttja stora delar av dessa ränteavdrag kommande år har en uppskjuten skattefordran bokförts avseende dem.

Skulder och likvida medel

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 56 091 mkr (14 675), varav 25 985 mkr (5 910) avsåg skulder till kreditinstitut, 25 162 mkr (6 925) avsåg obligationslån och 4 944 mkr (1 840) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 14. Likvida medel uppgick till 12 858 mkr (157). En stor del av de likvida medlen avser reserv för det kontanta vederlaget i Hemfosa förvärvet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	74	3 041	3 274	668	579	7 636
Apport-/kvittnings-/nyemission	6	1 374				1 380
Emission hybridobligation				1 505		1 505
Emission teckningsoptioner		9				9
Utdelning			-100	-87	-38	-225
Inlösta preferensaktier		-79	-19			-98
Återköpta hybridobligationer			-17	-300		-317
Inlösta teckningsoptioner			-93			-93
Förvärvade minoritetsandelar					13	13
Inlösta minoritetsandelar			-10		-288	-298
Periodens resultat			1 565	87	38	1 690
Övrigt totalresultat			-15		10	-5
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	54	13 352				13 406
Emission hybridobligation				4 600		4 600
Emission teckningsoptioner		3				3
Utdelning			-357	-198	-1	-556
Inlösta preferensaktier		-93	-54		-295	-442
Återköpta hybridobligationer			-283	-1 873		-2 156
Förvärvade minoritetsandelar					1 930	1 930
Skatteeffekter eget kapital		51		76		127
Periodens resultat			2 421	198	5	2 624
Övrigt totalresultat			200	-47	10	163
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	17 658	6 512	4 629	1 963	30 896

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

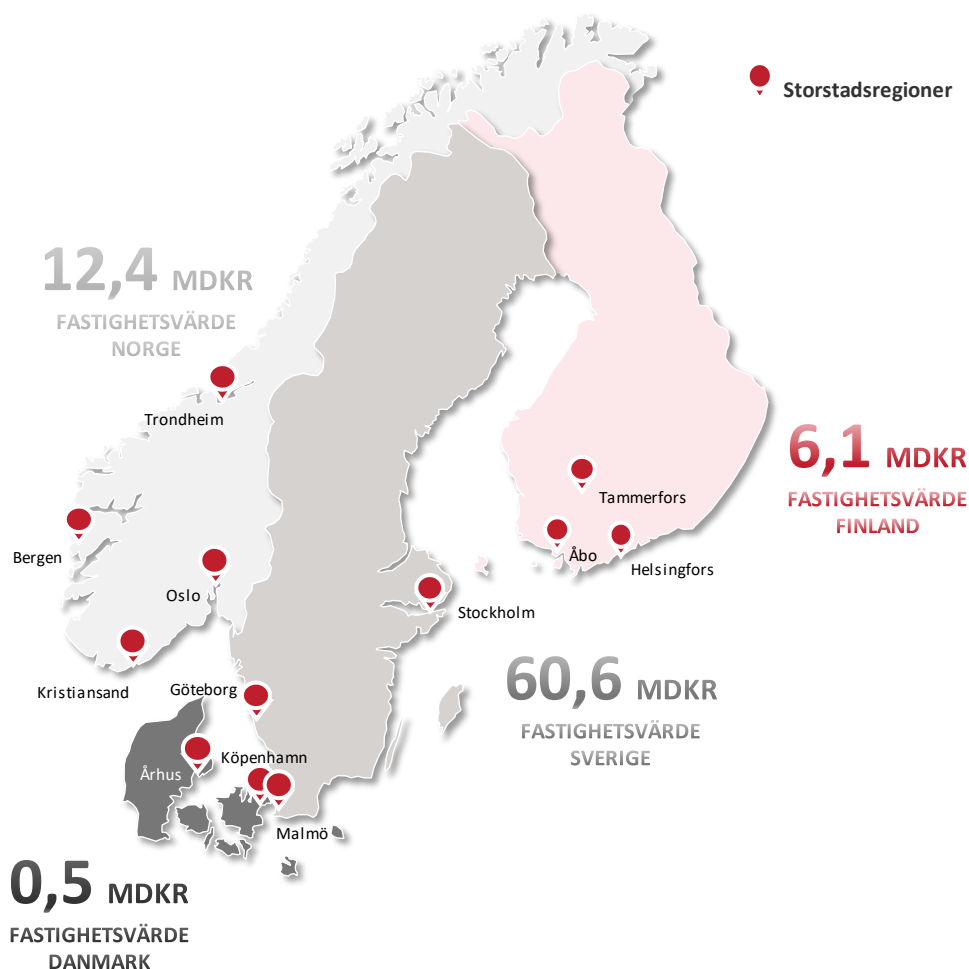
Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	645	321	137	28
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	3	2	2	1
Räntenetto	493	661	126	221
Erlagd ränta	-459	-739	-69	-275
Erhållen ränta	97	4	24	2
Betald skatt	-34	-1	18	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	745	248	238	-7
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-644	-6	-538	17
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 443	-402	9 338	-69
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 544	-160	9 038	-59
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-58 258	-3 908	-48 189	-1 324
Försäljning av fastigheter	6 672	3 417	648	1 422
Investeringar/försäljning inventarier	-19	5	-19	-1
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-698	-102	-377	-114
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-4 295	-24	-4 295	1
Förändring av fordringar hos intresseföretag/jv	432	-1 574	610	-292
Förändring av finansiella tillgångar	-1 459	-	-51	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	-13	-63	15	-36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 638	-2 249	-51 658	-344
Finansieringsverksamheten				
Apport-/kvittnings-/nyemission ¹⁾	13 406	1 380	12 353	1 380
Emission hybridobligation	4 600	1 504	1 485	201
Inlösta preferensaktier	-83	-98	10	-98
Återköpta hybridlån	-2 156	-316	-2 156	-317
Inlösta teckningsoptioner	-	-93	-	-93
Emission teckningsoptioner	3	9	3	-
Utbetald utdelning	-426	-186	-74	-52
Förvärvade minoritetsandelar	1 930	13	1 930	13
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-349	-299	-4	-171
Upptagna lån	53 766	7 516	32 377	1 696
Amortering av lån	-12 362	-6 895	-1 433	-2 027
Amortering av skulder till ägare	-	-74	-	-
Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures	-	-	-	-9
Förändring övriga långfristiga skulder	2 467	12	2 459	-105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 796	2 473	46 950	418
Periodens kassaflöde	12 702	64	4 330	15
Likvida medel vid periodens början	157	93	8 532	143
Valutakursändring i likvida medel	-1	-	-4	-1
Likvida medel vid periodens slut	12 858	157	12 858	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 aktier.

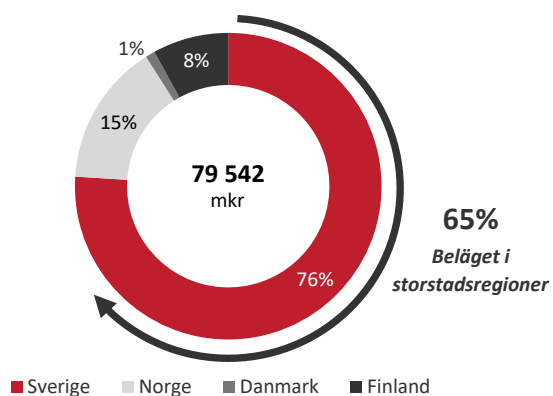
FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSVÄRDE EFTER GEOGRAFI:

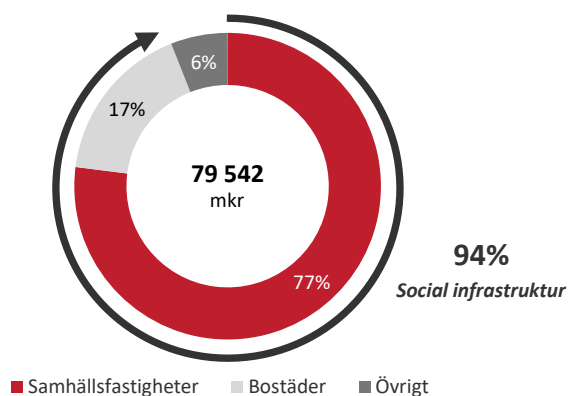
65 procent av fastighetsbeståndet i storstadsregionerna



Fastighetsvärde, fördelning per land



Fastighetsvärde, fördelning per fastighetstyp



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 genom att långsiktigt äga, förvalta, renovera och bygga samhällsfastigheter i Norden och reglerade hyresrätter i Sverige (gemensamt benämnt social infrastruktur).
- Att som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för social infrastruktur.

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla social infrastruktur. Vid periodens slut svarade samhällsfastigheter i Sverige för 52 procent av bolagets fastighetsvärde, 16 procent av bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Norge, 8 procent av samhällsfastigheter i Finland och 1 procent av samhällsfastigheter i Danmark. 17 procent av fastighetsvärdet utgjordes av svenska reglerade hyresrätter. Resterande 6 procent är fastigheter där bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för social infrastruktur – en viktig del av samhällsbyggandet. Detta gör SBB till en viktig samhällsbyggare i en tid med av stor efterfrågan på fastigheter inom social infrastruktur.

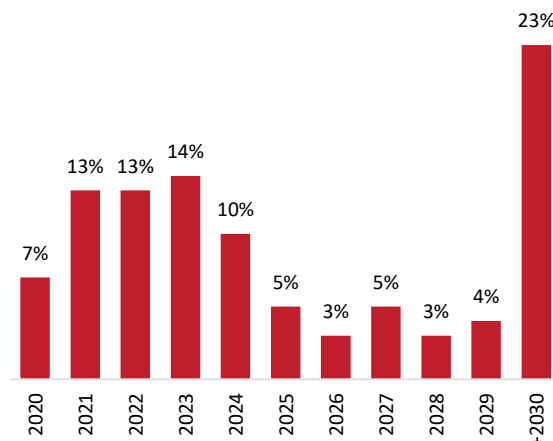
Samhällsbyggnadsbolagets samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska välfärdsstaterna. Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan verksamhet för vård, kommunal och statlig förvaltning. Exempelvis äger Samhällsbyggnadsbolaget flera kommunhus, departement, ett stort antal äldreboenden, förskolor och skolor och är Nordens största aktör inom LSS-fastigheter med cirka 250 LSS-fastigheter.

Samhällsbyggnadsbolaget förvaltar och förädlar hyresreglerade bostäder i svenska tillväxtkommuner. Våra fastigheter är belägna i nära anslutning till ortens centrum och med tillgång till mycket goda kommunikationer. Samhällsfastigheter som tillsammans med svenska reglerade hyresrätter definieras som social infrastruktur är SBB:s kärninnehav och ska över tid utgöra cirka 90 procent av bolagets totala fastighetsvärde. Kombinationen av svenska reglerade hyresrätter och samhällsfastigheter är unik bland noterade bolag i Norden. Det är tillgångar med minimal risk, eftersom utbudet på hyresrätter i Sverige kraftigt understiger efterfrågan på grund av en reglerad marknad och en växande befolkning samtidigt som behovet av samhällsfastigheter av demografiska skäl är mycket stort i kombination med hyresgäster som är finansierade av de nordiska välfärdsstaterna. SBB har bland de längsta genomsnittliga kontraktstiderna på marknaden för samhällsfastigheter, ca 7 år, kombinerat med en mycket låg omflyttningsgrad vilket innebär att den faktiska löptiden är klart längre än 7 år.

Kontraktslängd samhällsfastigheter

7 år

i genomsnittlig kontraktstid



Största hyresgäster för samhällsfastigheter

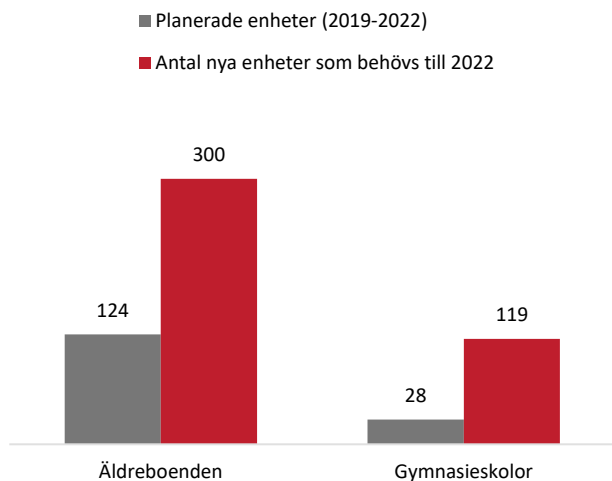
Hyresgäst	Hyresintäkt	% av total ¹⁾
Svenska staten	827	20,2
Norska staten	246	6,0
Härnösands kommun	129	3,2
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	112	2,7
Academedia	87	2,1
Västra Götalands Läns Landsting	66	1,6
Bodens kommun	63	1,5
Haninge kommun	61	1,5
Attendo	56	1,4
Internationella Engelska Skolan	54	1,3
Summa 10 största	1 700	41,6
Övriga	2 392	58,4
Total hyresintäkt	4 092	100,0

¹⁾ Baserat på Samhällsfastighetsbeståndet

Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Nedan graf illustrerar antal planerade enheter av äldreboenden och gymnasium fram till 2022 i relation till verkligt behov. Stort utbudsunderskott karakteriserar även marknaden för svenska reglerade hyresrätter där den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Stockholmsregionen är cirka 10 år.

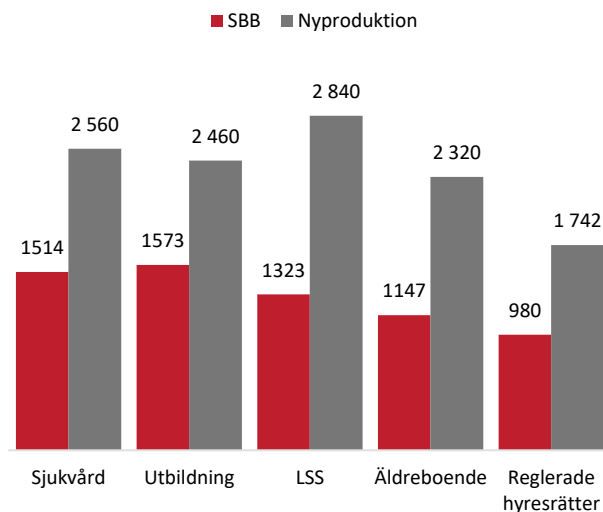
Behov och planerade samhällsfastigheter



Källa: SKL

Utöver ett stort underskott av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet. Den ledande fastighetsrådgivaren Newsec analyserade hösten 2019 hyresnivåer för nyproducerade samhällsfastigheter i Sverige. Nedan graf visar hyror i nyproduktionanalysen i relation till genomsnittliga hyror för SBB:s bestånd.

Hyra per kvm för nyproduktion jämfört med SBB:s befintliga bestånd av samhällsfastigheter



Källa: Newsec

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 %	3 712 / -3 714 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-2 020 / 2 173 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 370 / 2 525 mkr

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2019-01-01	25 243
Förvärv	57 608
Investeringar	650
Försäljningar	-6 917
Omräkningsdifferens	254
Orealiserade värdeförändringar	2 704
Verkligt värde vid periodens slut	79 542

AKTIV FÖRVALTNING

Utöver att arbeta med traditionell fastighetsförvaltning arbetar SBB med ytterligare värdeskapande aktiviteter; fastighetsutveckling, investeringar/renoveringar och fastighetstransaktioner.

Fastighetsutveckling

SBB arbetar aktivt med fastighetsutveckling vilket innebär utveckling av byggrätter samt deltagande i fastighetsutvecklingsprojekt i joint ventures med för SBB begränsad genomföranderisk. Bolagets strategi är att cirka 10 procent av fastighetsbeståndets värde ska utgöras av fastighetssegmentet *Övrigt*, vilket innebär kassaflödesfastigheter med identifierad fastighetsutvecklingspotential för social infrastruktur alternativt icke-strategiska fastigheter som förvärvats i större portföljer och avses avyttras inom kort. Fastighetsutveckling skall generera ett resultat om 250 - 400 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. Förvärven inom fastighetsutveckling görs oftast off-market efter att SBB haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för kommande stadsutveckling.

SBB anser att hållbar stadsutveckling har sin utgångspunkt i det kommunikationsnära läget och att sedan tidigare exploaterad mark förädlas snarare än att ianspråka viktiga grönstråk för stadsutveckling. SBB drivs av att man i det moderna stadsnära boendet kan leva utan egen bil och att kommunikation, närservice, vård, skola och omsorg ska finnas i närområdet. Flertalet av SBB:s utvecklingsfastigheter ligger inom utpekade prioriterade kommunikationsnav så som pendeltågsstationer och viktiga järnvägsstationer för regional trafik.

SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation

SBB har Nordens ledande fastighetsutvecklingsteam och leds av vice VD Krister Karlsson. Organisationen utvecklar 1,8 miljoner kvm BTA i olika detaljplaneskeden. SBB har stor erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen och har sålt byggrätter till såväl kooperativa bolag, börsnoterade bolag som allmännyttiga bostadsbolag. Organisationen ansvarar även för projektutveckling som sker inom SBB:s förvaltningsbestånd.

Byggrätter

SBB hade per 2019-12-31 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 1,8 miljoner kvm BTA. SBB delar in utvecklingsprocessen består av fyra faser; *Projektidéer (fas 1)*, *Inför beslut planbesked (fas 2)*, *Med planbesked (fas 3)* och *Lagakraftvunna detaljplaner (fas 4)*. Nedan redovisas i tabellform SBB:s olika projekt. Det ska beaktas att ett flertal projekt inom fas 1-3 redan till viss del har lagakraftvunna detaljplaner men där SBB identifierat potential utöver vad nuvarande detaljplan medger.

Sålt men ej frånträtt innebär att avtalad försäljning ännu inte har frånträtts per 2019-12-31 då samtliga frånträdesvillkor (t.ex. lagakraftvunnen detaljplan) ej uppfyllts. SBB bedömer att värdet av byggrättsportföljen vid lagakraftvunna detaljplaner kommer att överstiga det per 2019-12-31 värdet av byggrättsportföljen med cirka 1,5 mdkr vilket illustreras av graf på kommande sida.

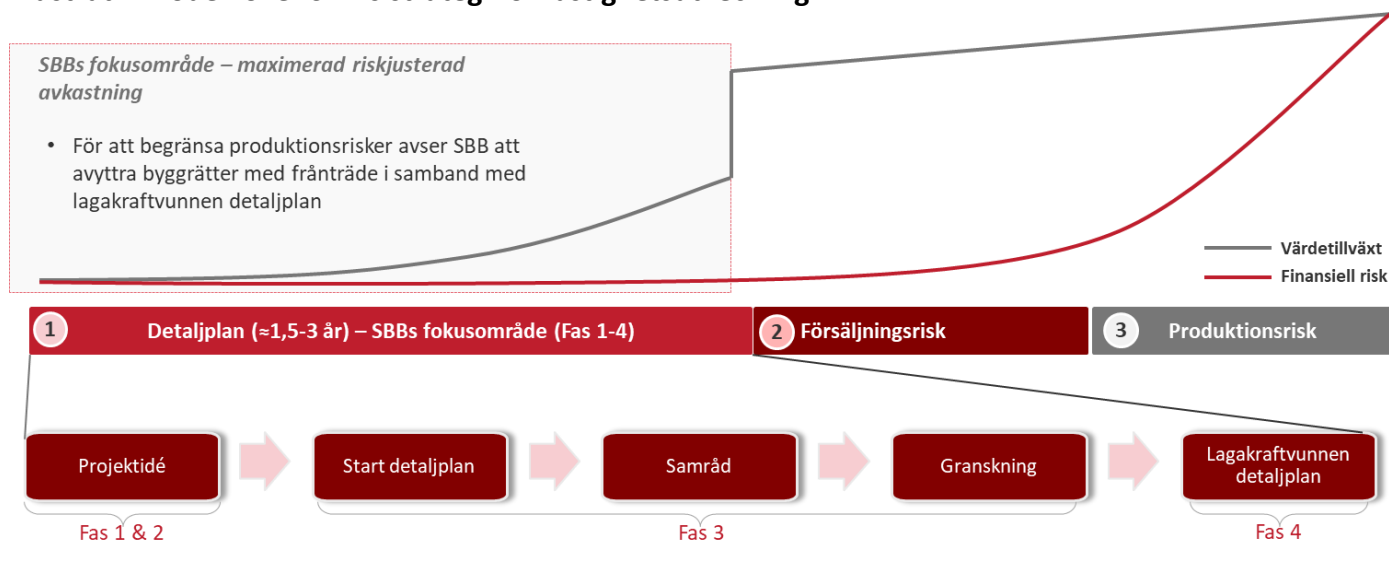
	BTA byggrätter (kvm)	Värdering (mkr)	per kvm
Planeringsfas			
Fas 1 – Projektidéer	603 052	772	1 279
Fas 2 – Inför beslut om planbesked	70 000	119	1 705
Fas 3 – Med planbesked	690 029	884	1 280
Fas 4 – Lagakraftvunnen detaljplan	392 462	1 118	2 849
Totalt	1 755 543	2 893	1 648

	BTA byggrätter (kvm)	Värde (mkr)	per kvm
Försäljningsstatus			
Sålda men ej frånträdde byggrätter	444 350	1 546	3 479
Ej sålda byggrätter	1 311 193	4 411	3 364
Totalt	1 755 543	5 957	3 393

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 cirka 1,5 mdkr efter avdrag för SBB:s egen investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övertvärden 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 cirka 1,5 mdkr avser en utvecklingscykel och har inte beaktats till någon del i bokslutet.

Illustrativ modell över SBB:s strategi för fastighetsutveckling



Illustrativ graf över SBB:s nuvarande fastighetsutvecklingsportfölj



Viktiga händelser under fjärde kvartalet 2019

- I och med förvärvet av Hemfosa har SBB:s portfölj med byggrätter under utveckling ökat med cirka 700 000 kvm BTA.
- SBB och K2A har i ett samägt bolag tecknat ett projekteringsavtal med Polismyndigheten i syfte att uppföra ett nytt polishus i Västerås på gemensamt ägd fastighet med ett bedömt hyresvärde om 630 mkr under den 15-åriga kontraktstiden i hyresavtalet som avses tecknas.
- Förvärvat större förvaltningsbestånd inom social infrastruktur i universitetsstäder i Norden med en bedömd utvecklingspotential om cirka 100 000 kvm BTA
- Försäljning av 50 000 kvm BTA byggrätt med tillträde efter lagakraftvunnen detaljplan inom Nyköping Raspen 1 till ett nybildat JV mellan Amasten och SBB.
- Försäljning av utvecklingsfastigheten Västerås Allmogekulturen 5
- Detaljplaneutveckling:
 - Beslut om antagande för Växjö Hov Dalbogård 3 & 4, Borlänge Kvarnsveden 3:196-197. Totalt 28 000 kvm BTA.
 - Beslut om granskning för Nyköping Raspen 1-3. Totalt 165 000 kvm BTA.
 - Beslut om samråd för Sundsvall Härsta 9:3 och Sundsvall Västland 26:39. Totalt 24 000 kvm BTA.
 - Beslut om planbesked för Stockholm Sättra Gård 1. Totalt 8 000 kvm BTA.

Investeringar/renoveringar

Investeringar och renoveringar är en viktig del av SBB:s värdeskapande förvaltning. Med ett bedömt mål om 600 renoverade lägenheter per år och en bedömd renoveringskostnad om cirka 5 000 kr/kvm skapas cirka 300 mkr i ytterligare värde varje år baserat på driftnettoförbättringar med anledning av redan förhandlade renoveringshyror. Utöver dessa genereras värden genom renoveringar av och investeringar i samhällsfastigheter och totalt bedöms resultateffekten till 400 mkr årligen.

Under 2019 har SBB renoverat 562 lägenheter och per årsskiftet var 194 lägenheter uppsagda för att kunna renoveras under första kvartalet 2020. Under året har renoveringsteamet utökats vilket innebär att SBB nu har en bemanning för att möta en ökad renoveringstakt i ett växande bestånd. Två energiprojekt i Tidaholm respektive Skara samt ett energiprojekt i Motala har driftsatts i slutet av året. Resultatet i dessa fastigheter visar, att energiförbrukningen minskat i enlighet med beräkningarna som gjordes inför projektstart, det vill säga en reduktion av köpt energi med 30 procent i fastigheterna Stensiken 1 i Tidaholm och Yggdrasil 1 & 2 i Skara samt en reduktion av köpt energi med ca 50 procent i fastigheten Tellus 1 i Motala.

Utöver renoveringar i lägenheter pågår renoveringar av och investeringar i samhällsfastigheter, däribland uppförande av nytt hus för socialtjänsten i centrala Västerås, byggnation av skola och äldreboende åt Haninge kommun samt om- och tillbyggnad av kommunhuset i Nykvarn. SBB har

också som Nordens ledande aktör inom LSS ett flertal LSS-boenden under pågående produktion.

Transaktion

SBB arbetar aktivt med transaktion och värdeskapande genom aktiv portföljförvaltning. Transaktionsteamet som leds av affärsutvecklingschef Oscar Lekander har genomfört transaktioner om närmare 150 mdkr i hela Norden sedan 2010 varav en mycket stor del har varit med offentliga motparter. Sedan 2017 har SBB förvärvat och sålt fastigheter för ett totalt bruttovärde om cirka 85 mdkr. Till detta ska läggas vice VD Lars Thagessons samlade transaktionsvolym under nästan 50 år i branschen om över 2 500 mdkr.

Fastigheten Skellefteå Perseus 6 – nytt undertecknat 50-årigt hyresavtal med Skellefteå kommun – tillträde sker vid byggnadens färdigställande som beräknas vara under 2021.



White arkitekter

FINANSIERING

FINANSIERING HIGHLIGHTS

41% Belåningsgrad

26% Säkerställd belåningsgrad

1,76% Genomsnittlig ränta

BBB- Positive outlook (S&P)

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 56 091 mkr (14 675), varav 25 985 mkr (5 910) avsåg skulder till kreditinstitut, 25 162 mkr (6 925) avsåg obligationslån och 4 943 mkr (1 840) avsåg företagscertifikat. Belåningsgraden uppgick till 41 procent (53). Säkerställd belåningsgrad uppgick till 26 procent (38). Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per den 31 december 2019 bedöms överensstämma med redovisat värde. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick till 1,76 procent (2,44). SBB hade exkl. Hemfosa en snittränta om 1,38 procent. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 2,8 år (2,6) och genomsnittlig kapitalbindning var 3,4 år (4,6). SBB hade exkl. Hemfosa en genomsnittlig räntebindning om 3,9 år och en genomsnittlig kapitalbindning om 4,1 år. Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulderna framgår av tabellerna till höger. Exklusive företagscertifikat förfaller 5 388 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 säkrar främst valutarisker genom att ha tillgångar och räntebärande skulder i samma valuta.

Vid utgången av perioden uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 53 procent av de totala räntebärande skulderna. SBB har även emitterat hybridobligationer om 1 500 mkr och EUR 300m som i balansräkningen klassificeras som eget kapital.

SBB fortsätter att arbeta med att sänka den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna. Per 2019-12-31 uppgick andelen räntebärande skulder med fast ränta till 79 procent och rörlig ränta till 21 procent. Per 2019-12-31 uppgick andelen räntebärande skulder för SBB exkl. Hemfosa med fast ränta till 96 procent och med rörlig ränta till 4 procent.

SBB har fortsatt att lösa dyra lån från kreditinstitut samt under året återköpt obligationer. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntederivat med ett sammanlagt nominellt värde om 17 898 mkr med löptid mellan ett och tio år. SBB har, genom räntederivat, räntetak och lån med fast ränta, räntesäkrat 80 procent av rörlig skuld vilket omfattar lån med rörlig ränta och företagscertifikat samt skuld som förfaller inom ett år. SBB har ingått EUR/SEK valutaderivat om EUR 300m för att säkra valutarisk. Räntederivaten samt valutaderivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 46 mkr.

Rating

SBB har en BBB- rating från Fitch (stable outlook) och Standard & Poor's (positive outlook).

Kapitalbindningsstruktur (exklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	5 388	10%
< 2 år	8 444	16%
< 3 år	8 063	17%
< 4 år	10 852	21%
< 5 år	6 264	12%
> 5 år	12 360	24%
Summa	51 374	100%

Kapitalbindningsstruktur (inklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	10 332	18%
< 2 år	8 445	15%
< 3 år	8 063	15%
< 4 år	10 852	19%
< 5 år	6 265	11%
> 5 år	12 361	22%
Summa	56 318	100%

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet 2019

SBB har emitterat en icke säkerställd obligation om SEK 500m på 2 år med en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 0,66 procent. Detta var SBB:s hittills lägsta räntekostnad för ett lån på två år.

Standard & Poor's reviderade den 18 november 2019 SBB:s rating till positiv, efter offentliggörandet av SBB:s bud på Hemfosa.

Under det fjärde kvartalet löste SBB in samtliga utestående SEK hybrid obligationer (ISIN SE0010414599 och ISIN SE0011642776).

Rörelsekapital och likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 12 858 mkr och finansiella placeringar uppgick till ca 1 396 mkr. Utöver det har SBB 7 103 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

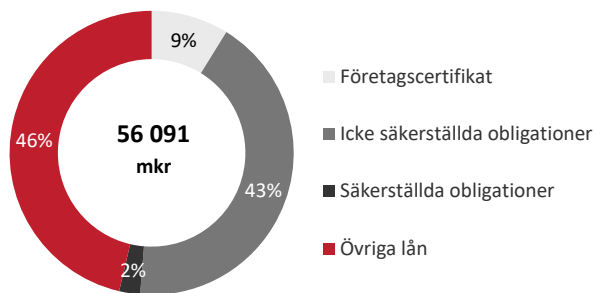
Börsnoterade obligationslån 2019-12-31

Emittent	Löptid	Mkr	Återköpt av SBB/Hemfosa (Mkr)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2017-2020	1500	1434	Stibor 3M + 6,00%	2020-04-06	SE0009805468	Grön
SBB	2018-2022	1000	904	Stibor 3M + 3,60%	2022-10-03	SE0011725514	
SBB	2018-2021	474	466	Stibor 3M + 3,65%	2021-05-12	SE0010985713	
SBB	2018-2021	750	710	Stibor 3M + 3,90%	2021-01-29	SE0010414581	
SBB	2019-2024	500		Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	
SBB	2019-2024	200		Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
SBB	2019-2025	600		Stibor 3M + 1,90%	2025-01-14	XS1997252975	
SBB	2019-2023	200		Stibor 3M + 1,40%	2023-05-22	XS2000538699	Säkerställd
SBB	2016-2021	683		Stibor 3M + 1,85%	2021-12-23	NO963342624	
SBB	2019-2022	500		Stibor 3M + 1,20%	2022-07-22	XS2021634675	Grön
SBB	2019-2021	1960		Stibor 3M + 0,93%	2021-07-05	XS2022418243	Grön
SBB	2019-2023	500		Stibor 3M + 1,150%	2023-09-06	XS2050862262	
SBB	2019-2022	600		Stibor 3M + 0,95%	2022-10-03	XS2059787049	
SBB	2019-2023	1000		Stibor 3M + 1,01%	2023-02-01	XS2066041661	
SBB	2019-2022	300		0,85%	2022-03-11	XS2078676322	
SBB	2019-2021	500		Stibor 3M + 0,7%	2021-11-08	XS2078691123	
SBB	2019-2023	600		1,072%	2023-05-11	XS2078737306	
SBB	2019-2021	800		Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
SBB	2019-2020	400		0,80%	2020-04-14	XS2093118953	
SBB	2019-2024	1000		1,66%	2024-11-28	XS2085870728	
Hemfosa	2017-2020	1000		Stibor 3M + 2,75%	2020-09-01	SE0009664337	Grön
Hemfosa	2019-2022	1300		Stibor 3M + 2,40%	2022-05-16	SE0012596203	
Hemfosa	2019-2022	800		Stibor 3M + 2,10%	2022-10-03	SE0013109444	Grön

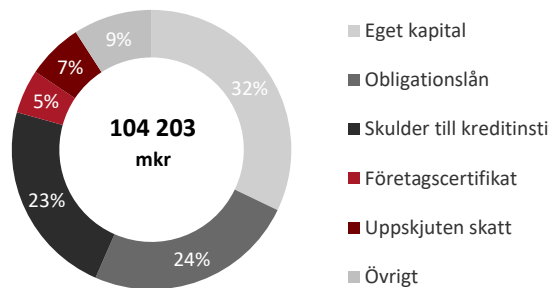
Emittent	Löptid	M EUR	Återköpt av SBB (Mkr)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2019-HYB	300	0	4,625%	Hybrid	XS1974894138	
SBB	2019-2025	550	3	1,75%	2025-01-14	XS1993969515	
SBB	2019-2026	500	0	1,125%	2026-09-04	XS2049823680	

Emittent	Löptid	M NOK	Återköpt av SBB (Mkr)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2016-2023	620	0	3,00%	2023-11-01	NO0010777683	Säkerställd

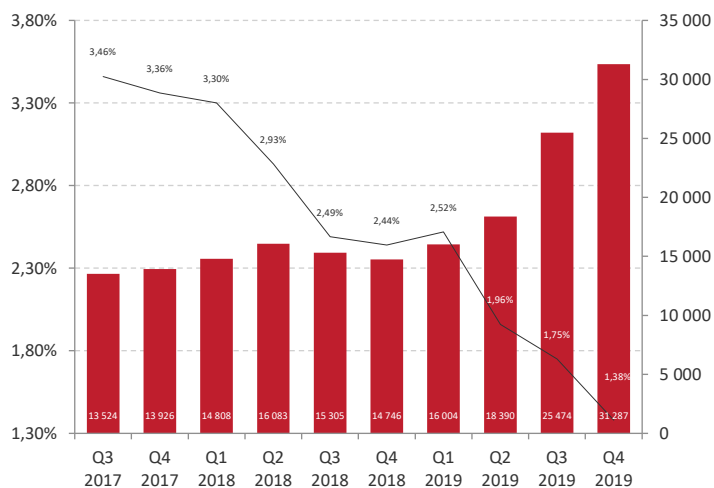
Fördelning räntebärande skulder



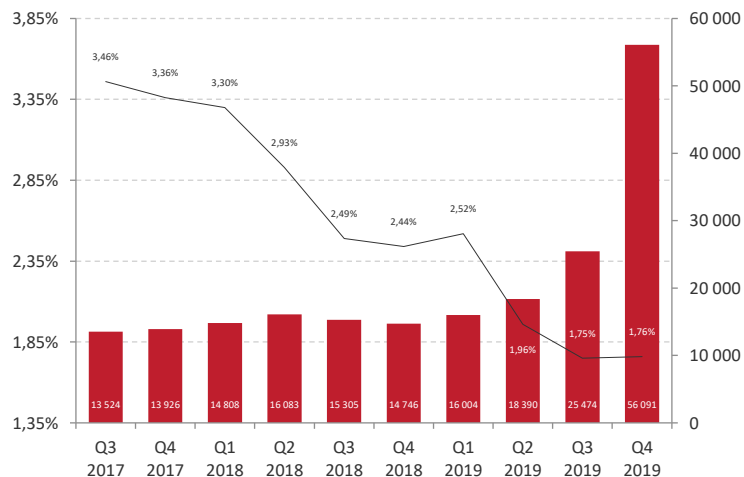
Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snittränta exkl. Hemfosa



Utveckling av koncernens snittränta inkl. Hemfosa



Dagens samhällsbyggare för morgondagens behov

En hög befolkningstillväxt och ett ökat antal äldre i Norden 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 behöver moderniseras.

Där är SBB en viktig partner till Nordens kommuner.

SBB äger svenska hyresreglerade bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Norden och har som grundidé att utveckla, äga och förvalta långsiktigt. Som partner till Nordens kommuner vill vi bidra till att skapa ändamålsenliga lokaler för välfärdens viktigaste verksamheter.



HÅLLBARHETSVISION 2030

SBB äger samhällsfastigheter i Norden samt hyreslägenheter på tillväxtorter i Sverige och har som grundidé att äga och förvalta långsiktigt. Genom bolagets stora samhällsengagemang kommer kommuner och andra intressenter att finna en långsiktig samarbetspartner i bolaget.

Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, ekonomisk och miljö – Avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, lösa klimatkrisen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och vi arbetar efter att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i världen.

ÖVERGRIPANDE MÅL

- Styra bolagets verksamhet i linje med FNs globala hållbarhetsmål; (5), (7), (8), (11), (13), (15)
- 100 procent klimatneutrala 2030
- Minimera riskerna för bolagets tillgångar genom att kontinuerligt se över klimatriskerna i fastighetsbeståndet
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete
- Bolagets uppförandekod, som bygger på FN Global Compact, ska följas och förstås av alla medarbetare och samarbetspartners

Ekologisk hållbarhet

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och vi har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska vår egen klimatpåverkan. Vi vill agera kraftfullt i klimatomställningen och därför har Samhällsbyggnadsbolaget antagit målet om klimatneutralitet 2030 i hela värdekedjan, det är en viktig del av vårt löfte om att bygga ett bättre samhälle. Och vi vill göra det tillsammans med våra hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter.

Mål:

- 100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet samt minimera koldioxidutsläpp genom att minska utsläppen med minst 5 procent per år
- Fortsätta att bidra till innovationer inom miljöteknik
- Ansvarsfullt och effektivt använda naturresurser samt bygga och förvalta med ett livscykel tänkande (bl.a. genom att främja byggande i trä)
- Förorda att inom förvaltningsbeståndet renovera istället för att riva hus. Alla fastigheter som innehafts mer än tre år ska vara miljöinventerade, dessa miljöinventeringar ska göras minst vart tionde år
- Minst 50 procent av SBB:s nyproduktion ska utgöras av hus byggda i trä
- Fortsätta bidra till minskad förbrukning av vatten i våra fastigheter, målet är 1 procent vattenbesparing per år
- Förvalta och skapa boenden i kollektivnära lägen vilket bidrar till att minska transportsektorns miljöpåverkan
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning och spridning av miljöfarliga produkter
- Ansvarsfull hantering av avfall genom att agera för minimering av avfall, förebygga föroreningar samt se avfall som en resurs för återanvändning och återvinning

Social hållbarhet

Social hållbarhet är en viktig del i vårt löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av våra stora utmaningar i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och tillit. Vi ser det som avgörande att vår verksamhet och bransch förstår och kan bemöta sociala utmaningar idag.

Mål:

- Fortsatt vara medlem i Sveriges allmännyttas och delta i kommunernas bostadssociala arbete
- Fortsätta bidra till ungdomars sysselsättning genom att varje år erbjuda minst 100 sommarjobb till ungdomar som bor i våra bostadsområden
- Erbjuder anpassade lägenheter för personer med funktionshinder i inkluderande miljöer samt äga och förvalta lägenheter som även personer med mindre ekonomiska resurser kan hyra
- Årligen bidra till minst 10 Better Shelter flyktinghem och 100 tält via UNHCR för att hjälpa till att förbättra boendesituationen för människor på flykt
- Fortsätta stödja organisationer som Mentor och Läxhjälpen vilka bidrar till att ungdomar får en bättre start i livet.
- Vara en attraktiv och inkluderande arbetsgivare för de bästa och mest professionella medarbetarna oavsett kön eller bakgrund
- Aktivt arbeta med att skapa miljöer där hyresgäster och medarbetare känner sig trygga

Ekonomisk hållbarhet

Vårt mål är att ha en god ekonomisk tillväxt utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. Genom att vara lönsamma skapar vi förutsättningar för att driva och utveckla hållbart förvaltande och byggande. SBB ska genom en låg finansiell och operationell risk leverera en stark riskjusterad värdetillväxt med stigande kassaflöden och en ökande utdelning till sina aktieägare.

Mål:

- SBB har som mål att nå en investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt

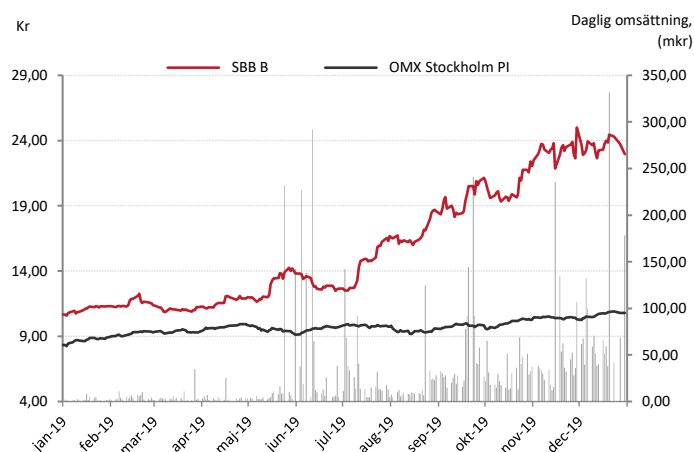


AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets preferensaktie (symbol SBB PREF) handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market. Per 2019-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 030 549 096 och serie D till 104 425 359. Preferensaktierna uppgick till 30 713 och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på

stamaktien av serie B var 22,95 kr, serie D var 34,89 kr och för preferensaktien var kursen 756,00 kr per 2019-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 28 470 mkr, serie D var 3 643 mkr och för preferensaktien 23 mkr.

B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OCH FIRST NORTH

	Betalkurs, kr	
	2019-12-31	2018-12-31
B-aktier	22,95	10,68
D-aktier ¹⁾	34,89	29,50
Preferensaktier	756,00	583,20

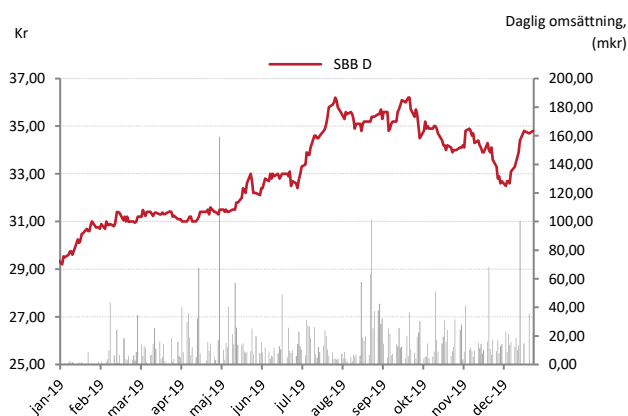
	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-dec 2019	jan-dec 2018
B-aktier	28,7	3,4
D-aktier ¹⁾	19,5	-
Preferensaktier	0,1	0,4

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

PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



D-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2019-12-31 till 134 498 265,90 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B, serie D och preferensaktie. Preferensaktierna har en företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning. 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.

Sammanställningen nedan avser ägarstrukturen exkl. de aktier som emitterades i apportemissionen vid förvärvet av Hemfosa.

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Iljija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	10 192 373			13	39,2
Dragfast & Marjan Dragicevic	27 164 652	77 285 000			11,4	12,4
AB Arvid Svensson	26 000 000	39 513 367			7,2	10,7
Sven-Olof Johansson (genom bolag)	22 315 456	29 481 315			5,6	9
Erik Paulsson (genom bolag)	13 919 159	16 799 507			4,9	5,6
Michael Cocozza		44 237 537			4,8	1,6
Lennart Schuss (privat och genom bolag)	2 634 957	17 036 419			2,2	1,6
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810			4,7	1,5
Oscar Lekander	3 174 785	1 931 348	275 500		0,6	1,2
Krister Karlsson	3 174 785	53 172			0,4	1,1
Joakim Bill	1 904 871				0,4	0,7
Postens pensionsstiftelse		19 004 310			2,1	0,7
Highhill Intressenter AB		18 701 897			2	0,7
Gösta Welandson med bolag		18 181 819			2,1	0,7
Avanza Pension		9 257 438	4 393 899	1613	1,5	0,5
Övriga	634 958	285 369 108	71 828 831	29 100	34,1	12,8
Totalt	209 977 491	629 696 420	76 498 230	30 713	100	100

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2019 utsett följande personer; Mia Batljan (ordförande), Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss att utgöra valberedning för tiden intill dess att en ny valberedning utsetts enligt mandat från årsstämman 2020.



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Personalkostnader	-31	-24	-9	-7
Övriga rörelsekostnader	-147	-43	-105	-15
Rörelseresultat	-178	-67	-114	-22
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-44	7	-44	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	831	240	319	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	-626	-249	-199	-163
Värdeförändringar derivat	21	-	103	-
Resultat efter finansiella poster	4	-69	65	-68
Bokslutsdispositioner	453	73	451	73
Resultat före skatt	457	4	516	5
Skatt	-81	1	-93	-18
PERIODENS RESULTAT	376	5	423	-13

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Periodens resultat	376	5	423	-13
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	376	5	423	-13

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	24 232	3 700
Fordringar hos koncernföretag	18 822	7 948
Fordringar hos intresseföretag	-	156
Uppskjutna skattefordringar	45	1
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	239	62
Derivat	21	-
Andra långfristiga fordringar	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	43 360	11 868
Summa anläggningstillgångar	43 360	11 868
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	-	1
Övriga fordringar	18	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	2
Summa kortfristiga fordringar	23	13
Kortfristiga placeringar	1 041	-
Kassa och bank	11 664	6
Summa omsättningstillgångar	12 728	19
SUMMA TILLGÅNGAR	56 088	11 887
Belopp i mkr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	22 917	7 226
Obeskattade reserver	-	2
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	150
Obligationslån	20 387	2 461
Skulder till intressebolag	287	-
Övriga långfristiga skulder	-	88
Summa långfristiga skulder	20 674	2 699
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	444	-
Företagscertifikat	3 486	1 840
Leverantörsskulder	12	16
Aktuella skatteskulder	-	1
Övriga skulder	8 103	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452	57
Summa kortfristiga skulder	12 497	1 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 088	11 887

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr				
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	74	4 937	23	5 034
Ny/apport/kvittningsemission	6	1 374		1 380
Emission hybridobligation		1 505		1 505
Utdelning		-190		-190
Inlösta preferensaktier		-98		-98
Återköp hybridlån		-317		-317
Inlösta teckningsoptioner			-93	-93
Periodens resultat			5	5
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	54	13 352		13 406
Emission hybridobligation		4 600		4 600
Inlösta preferensaktier		-93		-93
Utdelning		-569		-569
Återköpta hybridobligationer		-1 873	-283	-2 156
Skatteeffekter eget kapital			127	127
Periodens resultat			376	376
Övrigt totalresultat				-
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	22 628	155	22 917

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 -178 mkr (-67). Till följd av de extraordinära aktiviteter i bolaget såsom byte till Nasdaqs huvudlista samt förvärvet av Hemfosa har bolaget haft en del engångskostnader om ca 83 mkr under perioden.

SBB genomförde under perioden en företrädesemission av stamaktier av serie B som tillförde SBB 1,5 mdkr före emissionskostnader. Därutöver gjordes en riktad emission av stamaktier av serie B till en volym om 400 mkr till Gösta Welandson. Den apportemission som genomfördes i samband med förvärvet av Hemfosa tillförde ca 11 mdkr i eget kapital.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Resultat efter finansiella poster	4	-69	65	-68
Räntenetto	-205	9	-202	47
Erlagd ränta	-449	-249	-92	-174
Erhållen ränta	831	240	320	117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	181	-69	91	-78
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10	2	20	81
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8 120	95	8 137	97
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 291	28	8 248	100
Investeringsverksamheten				
Investering i dotterföretag	-20 532	-258	-	-257
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-10 874	-6 347	-2 591	-1 750
Förändring av fordringar hos intresseföretag	156	-156	67	-119
Förändring av finansiella tillgångar	-1 239	-62	170	-62
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-1	36	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 489	-6 824	-2 318	-2 189
Finansieringsverksamheten				
Apport-/kvittnings- och nyemission	13 406	1 380	12 353	1 380
Emission hybridobligation	4 600	1 505	1 485	202
Återköpta hybridobligationer	-2 156	-317	-	-317
Inlösta teckningsoptioner	-	-93	-	-93
Inlösta preferensaktier	-93	-98	-	-98
Erhållna koncernbidrag	453	73	-	73
Utbetald utdelning	-419	-190	-47	-62
Upptagna lån/lösta lån	20 065	4 539	6 386	1 005
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35 856	6 799	20 178	2 090
Periodens kassaflöde	11 658	3	26 107	1
Likvida medel vid periodens början	6	3	7 786	5
Likvida medel vid periodens slut	11 664	6	33 893	6

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 aktier.

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 SBB:s 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 eventalförpliktelser

Koncern	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	101 914	26 763
Andelar i koncernföretag	13 161	1 790
Summa	115 075	28 553
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande för åtaganden i jv/intresseföretag	273	-
Garanti för åtaganden i jv/intresseföretag	6	-
Summa	279	-
Moderbolaget		
Ställda säkerheter		
Andelar i koncernföretag	-	-
Summa	-	-
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande	6 014	4 713
Summa	6 014	4 713

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 22 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat. I den svenska koncernen finns också ett valutalån i NOK som används som säkring mot nettotillgångar i Norge. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 6 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat.

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.

Rörelseförvärv

Förvärvet av Hemfosa har redovisningsmässigt klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och det verkliga värdet för de förvärvade nettotillgångarna redovisas som goodwill.

SBB kontrollerade per 2019-12-31 87,8 procent av aktierna och 88,1 procent av rösterna. Köpeskillingen bestod av ett vederlag i stamaktier av serie B och D i SBB om 10,6 mdkr samt ett kontant vederlag om 7,9 mdkr. Därutöver har SBB förvärvat aktier för 2 mdkr på marknaden. Värdet för aktieverdelaget baserades på de genomsnittliga aktiekurserna per 20 december 2019 som var 24,0533 kr för stamaktie av serie B och 34,7785 kr för stamaktie av serie D. Det kontanta vederlaget erlades 3 januari 2020 och är upptaget som en övrig kortfristig skuld i bokslutet.

FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR VID FÖRVÄRVSTIDPUNKTEN

Materiella anläggningstillgångar	45 238
Nyttjanderättstillgångar	301
Finansiella anläggningstillgångar	502
Kundfordringar och övriga fordringar	192
Likvida medel	749
Minoritetsandel	-1 930
Räntebärande skulder	-24 931
Uppskjuten skatteskuld	-4 809
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-1 416
Identifierade nettotillgångar	13 896
Goodwill	6 663
Total köpeskilling	20 559

I samband med förvärvet uppstod en goodwill om 6 663 mkr i form av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettotillgångarna. Goodwill-posten utgörs av två delar. Till största del utgörs den av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Denna del uppgår till 4 295 mkr. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill om 2 368 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt.

Transaktionskostnader relaterade till förvärvet uppgick till 70 mkr och är redovisade i posten Förvärvs- och omstruktureringskostnader i resultaträkningen. Transaktionskostnader uppgående till 85 mkr som direkt är hänförliga till emissionen av egna aktier har redovisats mot eget kapital.

FÖRVÄRVETS PÅVERKAN PÅ KONCERNENS KASSAFLÖDE

Kontant köpeskilling	9 946
Avgår:	
Likvida medel (förvärvade)	-749
Nettokassautflöde	9 197

Från förvärvsdagen per 2019-12-23 till 2019-12-31 bidrog Hemfosa med 74 mkr till koncernens intäkter och 31 mkr till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade skett i början av räkenskapsåret uppskattar SBB att Hemfosa hade bidragit med 2 884 mkr till koncernens intäkter och 2 390 mkr till koncernens resultat efter skatt.

FÖRÄNDRING GOODWILL

Ingående balans	24
Förvärv	6 663
Utgående balans	6 687

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 19 februari 2020

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Hans Runesten
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 19 februari 2020 kl. 08.00 CET

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

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

Certified advisor för bolagets preferensaktie är Erik Penser Bank AB (www.penser.com).

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 och återläggning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt.

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 förvaltnings-

resultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

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, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt 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 leasingkostnader.

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 exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter.

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.

BERÄKNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Periodens resultat	2 624	1 690	1 287	691
IB Eget kapital	11 197	7 636	15 940	9 852
UB Eget kapital	30 896	11 197	30 896	11 197
Genomsnittligt eget kapital	21 047	9 417	23 418	10 525
Avkastning på eget kapital	12%	18%	5%	7%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	25 985	5 910	25 985	5 910
Obligationslån	25 162	6 925	25 162	6 925
Företagscertifikat	4 944	1 840	4 944	1 840
Likvida medel	-12 858	-157	-12 858	-157
Nettoskuld	43 233	14 518	43 233	14 518
Balansomslutning	104 203	27 641	104 203	27 641
Belåningsgrad	41%	53%	41%	53%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	5 217	1 585	5 217	1 585
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	5 502	1 648	5 502	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,8%	96,2%	94,8%	96,2%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Förvaltningsresultat	645	321	137	28
Betald skatt	-34	-1	18	16
Förvaltningsresultat efter betald skatt	611	320	155	44

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Eget kapital	30 896	11 197	30 896	11 197
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	3 869	1 047	3 869	1 047
Summa	34 765	12 244	34 765	12 244
Balansomslutning	104 203	27 641	104 203	27 641
Justerad soliditet	33%	44%	33%	44%

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Periodens resultat	2 624	1 690	1 287	691
Resultat hänförligt till preferensaktier	-11	-47	-1	-8
Resultat hänförligt till D-aktier	-150	-21	-52	-21
Resultat hänförligt till hybridobligation	-198	-86	-47	-35
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-4	-	-4	-
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	2 261	1 536	1 183	627
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	762 481 721	741 569 031	781 570 028	752 310 988
Resultat per stamaktie A och B	2,97	2,07	1,51	0,83

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsresultat (senaste 12 månader)	645	321
Räntekostnader och liknande resultatposter (senaste 12 månader)	482	538
Kostnader förtidslösen lån (senaste 12 månader)	197	127
Valutakursdifferenser (senaste 12 månader)	-91	-
Leasingkostnader (senaste 12 månader)	7	-
Summa	1 240	986
Räntekostnader och liknande resultatposter (senaste 12 månader)	482	538
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,6	1,8

Soliditet

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Eget kapital	30 896	11 197	30 896	11 197
Balansomslutning	104 203	27 641	104 203	27 641
Soliditet	30%	41%	30%	41%

Substansvärde

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>				
Eget kapital	30 896	11 197	30 896	11 197
Hybridobligation	-4 629	-1 873	-4 629	-1 873
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 963	-315	-1 963	-315
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	24 304	9 009	24 304	9 009
Preferensaktiekapital	-15	-88	-15	-88
D-aktiekapital	-3 255	-1 244	-3 255	-1 244
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-2 368	-	-2 368	-
Återläggning av uppskjuten skatt	6 237	1 047	6 237	1 047
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-2 604	-886	-2 604	-886
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	22 298	7 838	22 298	7 838
<i>Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie</i>	<i>17,97</i>	<i>10,37</i>	<i>17,97</i>	<i>10,37</i>
Återläggning av derivat	-48	12	-48	12
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	2 604	886	2 604	886
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	24 855	8 736	24 855	8 736
<i>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie</i>	<i>20,04</i>	<i>11,55</i>	<i>20,04</i>	<i>11,55</i>
 Antal stamaktier A + B	 1 240 526 587	 756 049 031	 1 240 526 587	 756 049 031

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Skulder till kredinstitut	25 985	5 910	25 985	5 910
Säkerställda obligationslån	1 334	4 552	1 334	4 552
Summa säkerställda lån	27 319	10 462	27 319	10 462
Balansomslutning	104 203	27 641	104 203	27 641
Säkerställd belåningsgrad	26%	38%	26%	38%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2018-10-01 2018-12-31
Driftnetto	1 265	1 071	362	274
Hysesintäkter	1 996	1 680	596	453
Överskottsgrad	63%	64%	61%	60%

BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2019-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2019-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2019-12-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad ¹⁾
Hyresintäkter	4 092	853	272	5 217	5 217
Driftkostnader	-544	-263	-74	-881	-881
Underhåll	-264	-79	-19	-362	-362
Förvaltningsadministration	-87	-40	-13	-139	-139
Fastighetsskatt	-90	-15	-16	-121	-121
Driftnetto	3 107	456	150	3 713	3 713
Centraladministration				-150	-150
Resultat från intresseföretag/JV				77	77
Finansiella intäkter				68	68
Finansiella kostnader				-985	-863 ¹⁾
Förvaltningsresultat innan utdelning				2 723	2 845
<i>per stamaktie A och B</i>				2,20	2,29
Resultat från synergier med Hemfosa				300	300
Utdelning hybridobligationer				-197	-197
Utdelning D-aktier				-209	-209
Utdelning preferensaktier				-1	-1
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				2 616	2 738
<i>per stamaktie A och B</i>				2,11	2,21

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,75 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2019-12-31.

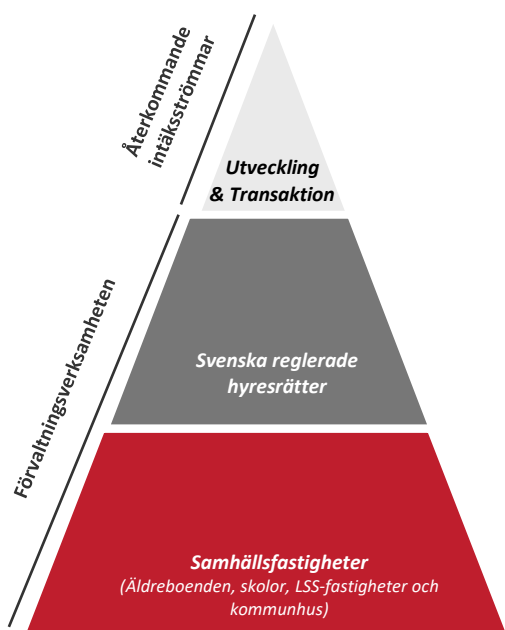
BILAGA 2 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSSTRÖMMAR

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSTRÖMMAR

Belopp i mkr	Totalt	Justerad ¹⁾
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	2 616	2 738
<i>per stamaktie A och B</i>	2,11	2,21
Resultat från fastighetsutveckling	400	400
Resultat från transaktioner	400 ²⁾	400 ²⁾
Resultat från renoveringar/investeringar	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktsströmmar	4 016	4 138
<i>per stamaktie A och B</i>	3,24	3,34

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,75 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2019-12-31.

2) Baserad på historik resultatgenerering från transaktion på ca 700 mkr per år.



Känslighetsanalys

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. realltillgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på realltillgångar 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.

	Resultat byggrätter = 250 mkr			Resultat byggrätter = 400 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
	-1%-enhet	+1%-enhet		-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 723	2 723	2 723	2 723	2 723	2 723
Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt)	250	250	250	400	400	400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	955	159	1 750	955	159	1 750
D:o %	1,20%	0,20%	2,20%	1,20%	0,20%	2,20%
Aktuell skatt, 10%	-272	-272	-272	-272	-272	-272
Resultat efter skatt	3 655	2 860	4 451	3 805	3 010	4 601
Resultat kr/aktie	2,95	2,30	3,59	3,07	2,43	3,71
Avkastning långsiktigt substansvärde	14,70%	11,50%	17,90%	15,30%	12,10%	18,50%
Resultat/aktiekurs	13,42%	10,04%	15,63%	13,36%	10,57%	16,15%
P/E	7	10	6	7	9	6

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-mars 2020-04-27

Delårsrapport jan-juni 2020-07-14

Delårsrapport jan-sept 2020-11-03

KONTAKTPERSONER

ILIJA BATLIJAN

VD

ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING

IR

marika@sbbnorden.se

+46 070 251 66 89

