



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN AB (PUBL)

JANUARI–JUNI 2021

Q2

Perioden i sammandrag

Första halvåret

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna var 2 776 mkr (2 664).
- Driftsöverskottet var 1 876 mkr (1 817).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 1 132 mkr (1 179).
- Resultat före skatt ökade till 10 059 mkr (2 019), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 1 442 mkr (924). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade kostnader om -197 mkr (-154).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med 7 404 mkr (1 789).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med 1 221 mkr (-266).
- Periodens resultat var 9 293 mkr (2 595) efter avdrag för uppskjuten skatt om -669 mkr (200) och aktuell skatt om -105 mkr (-52), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 5,94 kr (1,80) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 116,8 mdkr (73,0).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 43 992 mkr (25 246), motsvarande 31,02 kr (19,91) per aktie.

Viktiga händelser under andra kvartalet

- I juni förvärvade SBB 13 975 000 aktier i JM AB (publ) till en kurs om 326,30 kronor per aktie motsvarande 4,56 mdkr. Transaktionen motsvarar 20,08 procent av aktier och röster i JM, som därmed blir ett intressebolag till SBB.
- Per 3 maj innehade SBB 98 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus efter genomförandet av det offentliga budpliktserbjudandet. SBB har påkallat tvångsinlösen i syfte att förvärva de aktier som inte lämnats in i erbjudandet. Vidare ansöktes om att handeln i Offentliga Hus aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market ska upphöra och sista dag för handel i Offentliga Hus aktier var den 14 maj 2021.
- I juni avyttrade SBB sitt innehav om totalt 14 947 109 aktier i Entra ASA till en kurs om 210 norska kronor per aktie, motsvarande cirka 3,14 miljarder NOK. Försäljningen innebär cirka 10 procent avkastning under innehavstiden, motsvarande 20 procent på årsbasis.
- I slutet av kvartalet förvärvades 70 procent av aktierna i Riksbyggens hyresrättsbolag Unobo för ett aktiepris om 2 064 mkr. Unobo äger idag 5 368 lägenheter i storstadsregioner och universitetsorter. Utöver SBB kommer bolaget att ägas av Riksbyggen till 30 procent.
- I juni offentliggjorde SBB en inbjudan till innehavare av den tvingande konvertibeln om 2,75 mdkr som förfaller 2023 att utnyttja sin frivilliga konverteringsrätt i enlighet med konvertiblernas villkor. Vid sista erbjudandedagen hade sammanlagt 2 672 000 000

kronor i sammanlagt nominellt belopp av konvertibler, motsvarande 97,2 procent, blivit giltigt inlämnade för konvertering till B-aktier enligt inbjudan. Genom konverteringen ökade antalet aktier i Bolaget med 88 739 493 B-aktier.

- Under kvartalet emitterade SBB en social evig hybridobligation om EUR 500m. Obligationen har en löptid till första inlösen om 5,6 år med en fast kupong om 2,875 procent. Under kvartalet emitterades också sociala icke-säkerställda obligationer om EUR 750m med en löptid om 8,5 år och en fast kupong om 1,125 procent.
- SBB sålde under kvartalet fastigheter i Norge inom segmenten offentliga kontor och rättsväsende för ett överenskommet fastighetsvärde om cirka NOK 1 200m. Därutöver har ytterligare försäljningar gjorts av icke strategiska fastigheter för ca 1,7 mdkr. Försäljningssummorna i transaktionerna överstiger de senaste externvärderingar med 10 procent. Under kvartalet har förvärv gjorts för en total summa om 12 mdkr.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Bolaget har efter kvartalets utgång genomfört externvärdering av transaktioner tecknade efter kvartalets utgång och avtal som kommer att tillträdas under de kommande 12 månaderna. Dessa transaktioner avser samhällsfastigheter med en snittkontraktslängd om 36 år och bostadsfastigheter om 790 nyproducerade lägenheter. Värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 1 253 mkr.

116,8 MDKR

Fastighetsvärde
30 juni 2021

2,8 MDKR

Hyresintäkter
januari-juni 2021

9,3 MDKR

Periodens resultat
januari-juni 2021

1 132 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
januari-juni 2021

5,94 KR/AKTIE

Resultat per aktie
30 juni 2021

1,13 %

Snittränta
30 juni 2021

SBB nyckeltal

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	116 845	72 974	116 845	72 974	90 185
Antal fastigheter	1 902	1 302	1 902	1 302	1 618
Antal kvm, tusental	4 943	3 715	4 943	3 715	3 958
Överskottsgrad, %	68	68	70	70	68
Direktavkastning, %	4,1	4,6	4,1	4,6	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	94,0	93,9	94,0	93,6
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	9	7	9	7	9
Finansiella nyckeltal					
Hysesintäkter, mkr	2 776	2 664	1 451	1 323	5 121
Driftnetto, mkr	1 876	1 817	1 018	922	3 479
Periodens resultat, mkr	9 293	2 595	6 558	1 223	9 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	1 132	1 179	743	758	2 232
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	44 147	24 770	44 147	24 770	37 245
Avkastning på eget kapital, %	16	8	11	3	22
Belåningsgrad, %	37	50	37	50	33
Säkerställd belåningsgrad, %	9	15	9	15	10
Soliditet, %	41	38	41	38	43
Justerad soliditet, %	45	42	45	42	48
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	3,5	-	-	4,1
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	35 597	18 463	35 597	18 463	29 724
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	25,10	14,56	25,10	14,56	22,36
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	25,10	14,56	25,10	14,56	20,86
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	43 992	25 246	43 992	25 246	37 505
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	31,02	19,91	31,02	19,91	28,21
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	31,02	19,91	31,02	19,91	26,32
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	531	549	232	463	1 638
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie ¹	0,40	0,43	0,17	0,37	1,29
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	0,40	0,43	0,17	0,36	1,25
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	6,1	6,0	6,1	6,0	6,4
Resultat per stamaktie A och B, kr	5,94	1,80	4,05	0,86	6,41
Resultat per stamaktie D, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 329 972 631	1 263 712 746	1 330 457 517	1 268 092 596	1 270 977 083
Genomsnittligt antal stamaktier D	188 754 109	106 285 043	193 577 118	106 519 951	130 778 598
Genomsnittligt antal preferensaktier	-	30 713	-	30 713	30 713
Antal stamaktier A och B	1 418 221 851	1 268 092 596	1 418 221 851	1 268 092 596	1 329 482 358
Antal stamaktier D	193 865 905	106 519 951	193 865 905	106 519 951	179 881 880
Antal preferensaktier	-	30 713	-	30 713	30 713

1) Ny definition
Se alla definitioner och beräkningar på s.44-46

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

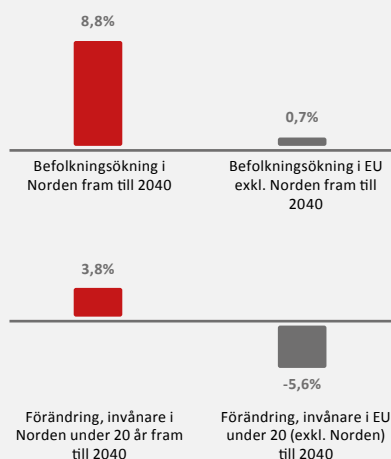
SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden och hyresreglerade bostäder i Sverige och samt att bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete för att utveckla ny social infrastruktur.

SBB är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter (ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt). Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra kontrakterade intäkter från framförallt nordiska stater/kommuner/regioner och från svenska reglerade hyresrätter. 98 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter – social infrastruktur. Kassaflödena är unikt stabila då tre av de nordiska staterna som endast tre av tio stater i världen innehar AAA-rating från de tre ledande kreditvärderingsinstituten. Fastighetsbeståndet som helhet ger exponering mot Nordens starka demografiska utveckling, med kraftig befolkningsökning jämfört med övriga EU.

Hyresintäkter rullande 12 mån

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Hyresbostäder	1 314	21
Byggrätter för kommande hyresbostäder	59	1
Summa Bostäder	1 372	22
Äldreboende	768	13
LSS	412	7
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	0	0
Summa Offentligt finansierade bostäder	1 180	19
Utbildning	1 595	26
Förskola	470	8
Grundskola/Gymnasium	766	12
Universitet	359	6
Sjukhus & vårdcentral	420	7
Statlig infrastruktur och rättsväsende	536	9
Departement & Kommunhus	331	5
Offentliga kontor	422	7
Övrigt	2	0
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	153	2
Summa Samhällsfastigheter	3 460	56
Summa Social infrastruktur	6 012	98
Övrigt	125	2
Totalt	6 137	100

Drivande faktorer

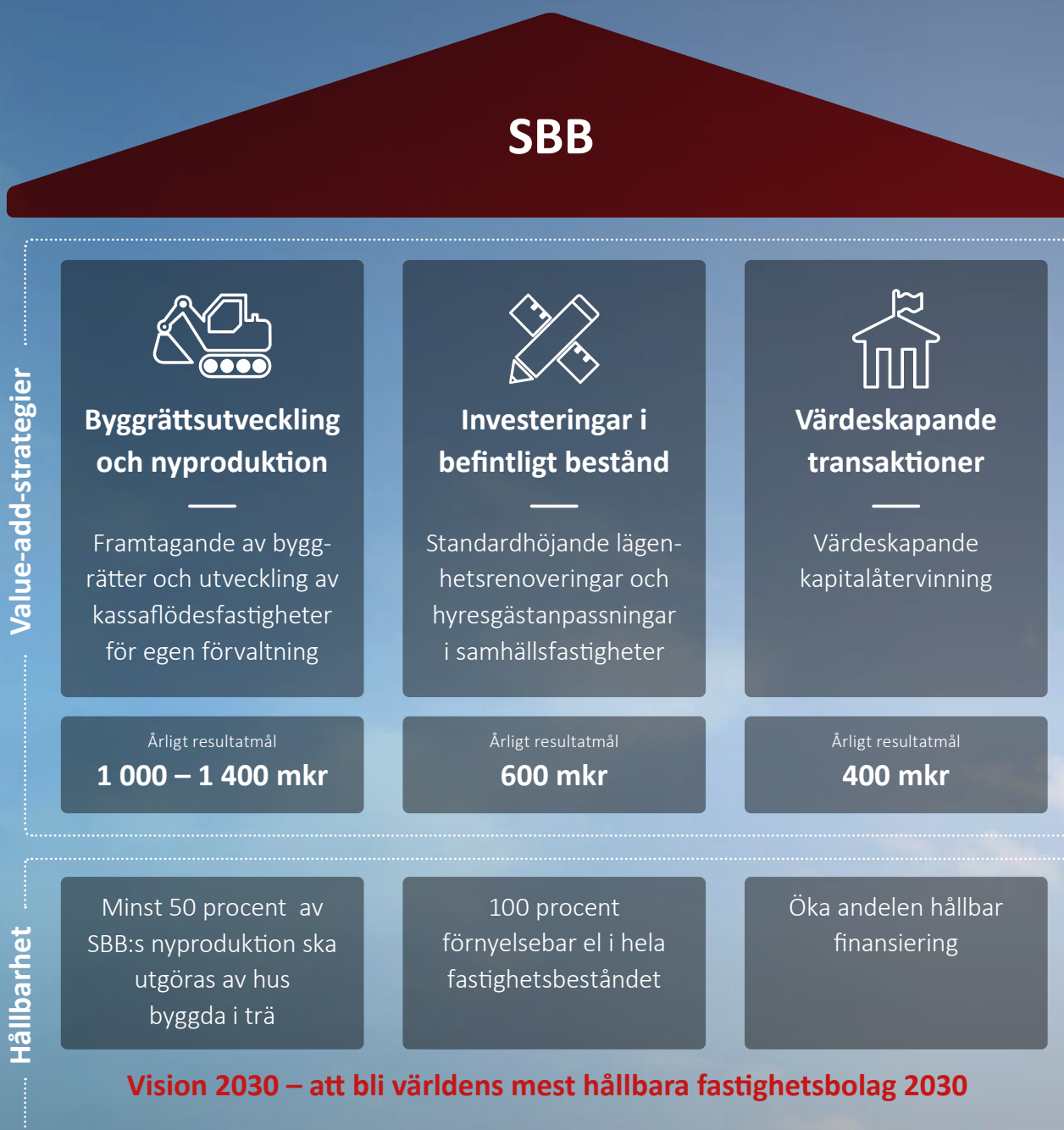


Drivande faktorer

	Varför lågriskstillgång?	Drivkraft
Hyresbostäder	Reglerad marknad med underutbud kombinerat med socialt skyddsnät och bostadsbidrag – endast 0,17% svaga betalare bland hyresgästerna i Sveriges alla 1,5 miljoner hyresrätter	16 739 SBB:s genomsnittsvärde för bostäder Q4 2020 (kr/kvm) 41 103 Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl. mark (kr/kvm)
Utbildning	Förskola, grundskola, gymnasium och universitet i Norden är offentligt finansierat.	3,8% Förändring, antal invånare i Norden under 20 år fram till 2040 -5,6% Förändring, antal invånare i EU under 20 (exkl Norden) till 2040
Äldreboende	Äldreomsorg i Norden är offentligt finansierat samt att antalet äldre över 75 år i Nordens länder bedöms öka med 44% - 66% fram till 2040.	2,0% Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i Norden 0,5% Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i EU
LSS	Offentligt finansierade bostäder för personer med särskilda behov på en bostadsmarknad som präglas av ett strukturellt underutbud.	24 855 SBB:s genomsnittsvärde för LSS-fastigheter Q4 2020 (kr/kvm) 41 103 Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl. mark (kr/kvm)
Sjukhus & vårdcentraler	Sjuk- och hälsovård i Norden är, till skillnad från övriga EU, till absolut största del offentligt finansierat.	79,8% Andel offentlig finansiering av sjukvård i Norden 28,5% Andel offentlig finansiering av sjukvård i EU
Rättsväsende	Rättsväsendet är offentligt finansierat. De nordiska länderna lägger idag mindre resurser i förhållande till BNP jämfört med övriga EU-länder, vilket ger potential i takt med att befolkningen ökar och större politiskt fokus läggs på att minska gapet mot övriga EU-länder.	1,2% Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i Norden 1,7% Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i EU
Statlig infrastruktur, departement & kommunhus och offentliga kontor	Sverige, Norge och Danmark innehar som tre av endast tio stater i världen AAA-rating från samtliga ledande kreditvärderingsinstitut.	AAA

SBB:s affärsmodell och värdeskapande

Affärsmodellen bygger på förvaltning av världens tryggaste tillgångar kompletterad med tre value-add-strategier i form av värdeskapande potential i form av byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktion. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.



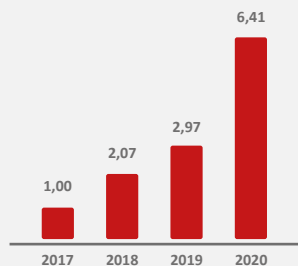
Fastighetsförvaltning

– med hyresintäkter om 6,1 mdkr varav 98 procent kommer från social infrastruktur i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter

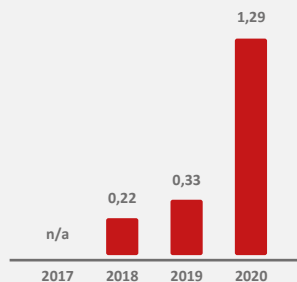
Fokus på leverans

- Resultat per stamaktie A och B har ökat med 541 procent sedan 2017
- Utdelningen per stamaktie A och B har ökat med 900 procent sedan 2017
- Stark balansräkning: BBB- (investment grade credit rating) från S&P och Fitch (positive outlook)

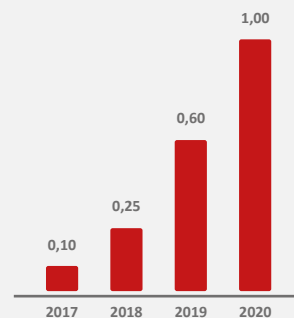
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie



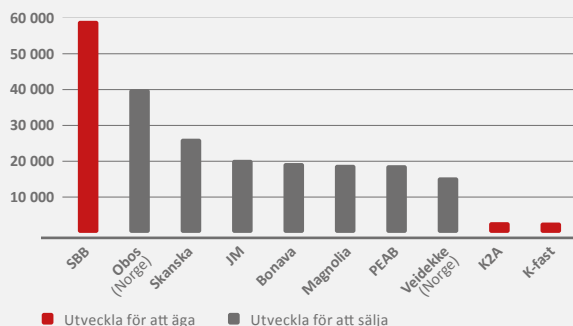
Utdelning per stamaktie A och B, kr



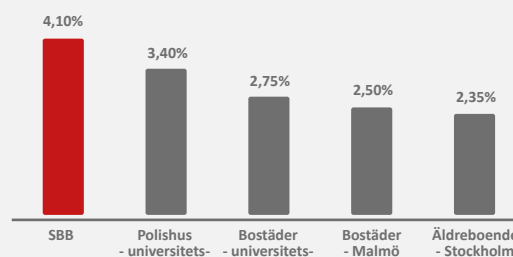
Värdepotential

Största nordiska fastighetsutvecklarna rankade efter byggrätter

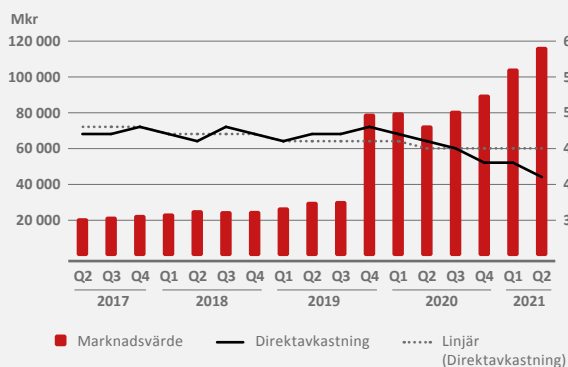
(antal lägenheter angivna efter en snittyta per 70 kvm per lägenhet)



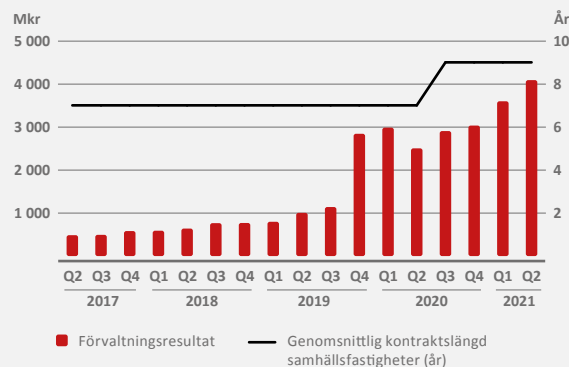
Direktavkastning - jämförelse aktuella affärer



Fastigheternas värde (mkr) & direktavkastning



Förvaltningsresultat - rullande 12 mån (mkr) & genomsnittlig kontraktslängd (år)



VD har ordet

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB):s äger fastigheter för 117 mdkr och fortsätter att leverera starka resultat, trygga kassaflöden och en hög tillväxt med ständigt ökande intjäningsförmåga per aktie som följd.

SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltningen av social infrastruktur som kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: byggrättsutveckling & nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner.

Intjäningsförmåga 3,79 kr per stam A-och B-aktier

SBB:s 12-månaders rullande intjäningsförmåga steg med 49 procent i jämförelse med andra kvartalet 2020 och uppgår till 5 368 (3 686) mkr i slutet av första halvåret 2021. Per stam A-och B-aktier är intjäningsförmågan 3,79 kr per 30 juni 2021 vilket är en ökning med 30 procent under det senaste året.

Resultat efter skatt blev 9,3 mdkr vilket tillsammans med ökad intjäningsförmåga leder till höjd prognos för ett resultat om 7,80 kr per stamaktie A och B för helåret 2021

Resultat efter skatt blev 9,3 mdkr, en ökning med 258 procent jämfört med första halvåret förra året. Justerat för engångskostnader för bl.a. återbetalning av dyra lån samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandelar, blev periodens resultat 6,09 kr per stamaktie A och B. Vår prognos för helåret 2021 är ett resultat om 7,80 kr per stamaktie A och B. Detta baseras på SBB:s löpande intjäningsförmåga samt resultatet för H1 2021.

Förvaltningsresultatet ökade med 428 mkr motsvarande 33 procent

Förvaltningsresultatet justerat för engångskostnader steg, i jämförelse med det första halvåret 2020, med 33 procent till 1 713 mkr (1 285). I engångskostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån (168 mkr) också omstruktureringskostnader (29 mkr) och realiserade valutaeffekter (74 mkr).

Den högsta substansvärdetillväxten 2019-2021 ...

För två år sedan kommunicerade vi vår målsättning att vi för åren 2019–2021 ska kunna leverera den högsta årliga ökningen i substansvärde bland alla svenska noterade fastighetsbolag. Utfallet för 2019 landade

på höga 73 procent per stamaktie A och B. Under förra året fortsatte vi att leverera med en ökning av substansvärde per stamaktie A och B på 41 procent. Under det innevarande årets första sex månader har det långsiktiga substansvärdet ökat med 10 procent till 31,02 kr. Substansvärdet visar bara en del av SBB:s värden och verksamhet. Man skulle kunna

relatera substansvärdet till SBB:s förvaltningsverksamhet och i det här fallet förvaltningsresultat för första halvåret om 1,7 mdkr det vill säga förvaltningsresultat om 1,29 kr per stam A- och B-aktier för sex månader. Men som sagt, fastighetsförvaltningen kompletteras i SBB:s fall med ytterligare tre value-add-strategier vars värde inte återspeglas i substansvärdet.



... och ännu starkare tillväxt i resultat från tre value-add-strategier

Våra value-add-strategier fortsätter att leverera över alla plan. Enbart resultatet från våra två value-add-strategier Byggrättsutveckling & nyproduktion samt Investeringar i befintligt bestånd för första halvåret 2021 landade på 1,7 mdkr det vill säga ett resultat om 1,27 kr per stam A- och B-aktier för sex månader.

1) Resultatet från Byggrättsutveckling & nyproduktion för det första halvåret 2021 uppgår till 1 452 mkr att jämföra med målet om 1,0-1,4 mdkr på årsbasis. I slutet av första halvåret uppgick SBB:s byggrätts- och produktionsportfölj inkl JV till cirka 59 000 lägenheter. Skulle man till detta lägga 37 000 lägenheter i JM:s bestånd blir SBB med totalt exponering mot 96 000 lägenheter det europeiska bolaget med störst potential från framtida bostadsproduktion.

2) Resultatet från Investeringar i befintligt bestånd under första halvåret 2021 uppgår till 233 mkr, att jämföra med målet om 600 mkr på årsbasis. Under första halvåret 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renoveringar av 375 lägenheter. Ytterligare 98 lägenheter är under pågående renovering och 181 lägenheter är uppsagda där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod. Utöver renoveringar av lägenheter uppgraderar SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 3 048 mkr och när dessa är färdigställda kommer de att bidra till en ökning av driftnettot med 181 mkr på årsbasis. Samtidigt ligger direktavkastning (yield on cost) för dessa värdeskapande projekt på 5,9 procent, vilket bäddar för stark värdetillväxt.

3) Transaktionsteamet fortsätter att leverera med fastighetstransaktioner för totalt 17,4 mdkr under andra kvartalet 2021. Exempel på värdeskapande transaktioner är försäljningar av kontorsfastigheter i några transaktioner och i vissa fall 20 procent över senaste värdering, förvärv av 70 procent av aktierna i Riksbyggens hyresrättsbolag Unobo samt avyttring av innehavet i Entra med en vinst om 10 procent, cirka 300 mkr under innehavstiden.

SBB har som en viktig del i bolagets satsning på social hållbarhet att bidra med nya äldreboenden och LSS-fastigheter. Antalet äldreboenden i egen förvaltning ska öka kraftigt och målet är att den totala hyresintäkten från äldre- och LSS-boenden dubblas under perioden 2020 - 2025 från nivån om drygt 800 mkr till 1,6 mdkr årligen. I slutet av första halvåret 2021 hade våra intäkter från äldreboenden och LSS-boenden ökat till 1 180 mkr.

Nyckeltal för BBB+ rating levererade

I slutet av perioden uppgick vår justerade nettoskuld proforma, justerat för kassa från sålda men ej frånträdde fastigheter och likvida finansiella tillgångar samt 12 månaders intjänning dividerat med totalt kapital enligt S&P:s loan-to-value definition till 48 procent. Vi fortsätter att höja räntetäckningsgraden vilken i slutet av halvåret låg på 5,2 gånger. SBB har en mycket stark finansiell ställning med starka bankrelationer och tillgång till den europeiska kreditmarknaden. SBB hade i slutet av halvåret tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och tillgängliga kreditlöften om 26,1 mdkr. Vi har drygt 112 mdkr i icke pantsatta tillgångar och lång kapital- och räntebindning. SBB hade en snittränta på 1,13 procent i slutet av halvåret.

Sammantaget har vi levererat de nyckeltal som krävs för en BBB+ rating, även om detta inte reflekteras i den faktiska ratingen ännu. Man får ha respekt för att ratinginstitutet arbetar i längre cykler och vi kommer jobba på för att stärka vår ställning ytterligare. I linje med detta justerar vi vårt mål till att nå en BBB+ rating på kort sikt. Vi behåller målsättningen att nå A- på lång sikt.

Hållbarhet är kärnan i vår affärsmodell

SBB:s fokus att vara helt klimatneutrala 2030 bygger på ett holistiskt tänkande med fokus på energiinvesteringar, livscykelinvesteringar med fokus att bygga i trä och minskat koldioxidutsläpp från produktion som görs i betong samt produktion av förnyelsebar energi. Pågående energiinvesteringar har som mål att uppnå en halvering av energiförbrukningen. Mer än hälften av SBB:s pågående nyproduktion byggs i trä. Trä är förnybart, har en lägre klimatpåverkan från förädlingsprocesserna jämfört med andra byggmaterial och har dessutom kapacitet att lagra koldioxid. SBB satsar på att skapa förutsättningar att vara klimatpositiv genom produktion av förnyelsebar energi. Vi producerar värme från bergvärme, bygger solcellsanläggningar för produktion och planerar för vindkraft.

Utsikter

Vi höjer prognosen för helåret 2021 till ett resultat om 7,80 kr per stamaktie A och B. Vi är idag en stor familj med ca 100 000 aktieägare och ca 300 medarbetare som finns på många orter i flera länder. Våra medarbetare och vår infrastruktur skapar en unik investeringsplattform som kommer att fortsätta leverera starka resultat, trygga kassaflöden och en hög tillväxt. Kvaliteten på våra tillgångar, både i termer av trygghet i hyresflödena och likviditet på transaktionsmarknaden, har bevisat sig som Europas tryggaste i utmanande tider. Detta

 SBB är redan idag en folkaktie med ca 1 procent av svenska folket som aktieägare.

förpliktigt att fortsätta bygga Europas största fastighetsbolag med fokus på trygga tillgångar. Cirka 52,5 mdkr, motsvarande 45 procent av våra 117 mdkr i fastighetstillgångar, är bostadsfastigheter, 31 mdkr (26 procent) är utbildningsfastigheter, hälso- och sjukvårdsfastigheter ca 8 mdkr (7 procent), statlig infrastruktur, byggrätter och rättsväsendet 12 mdkr (11 procent). Utöver bostadsfastigheter på egen balansräkning, har SBB stor bostadsexponering genom JV och Intressebolag såsom Hemvist, JM, Publicus, Origa Care, Magnolia, Odalen med flera samt investeringar i bostadsbolag såsom Heba, Klarabo, Amasten, Studentbostäder i Norden och Solon Eiendom. SBB är redan idag en folkaktie med ca 1 procent av svenska folket som aktieägare. Vi ser fram emot att allt fler svenskar äger SBB-aktier och därmed bidrar till att det finns en stark professionell europeisk aktör som säkrar social infrastruktur samtidigt som de får en säker och trygg avkastning med ständigt ökade utdelningar. För oss 300 medarbetare gäller det att fortsätta jobba hårt. Och i år får 200 ungdomar en möjlighet att sommarjobba hos oss.

Ilija Batljan, Grundare och VD

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	2 776	2 664	1 451	1 323	5 121
Driftskostnader	-552	-539	-249	-257	-987
Underhåll	-141	-142	-78	-67	-323
Förvaltningsadministration	-145	-104	-72	-48	-217
Fastighetsskatt	-61	-62	-33	-29	-115
Driftnetto	1 876	1 817	1 018	922	3 479
Centraladministration	-200	-94	-137	-41	-224
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-29	-41	-26	-9	-52
Resultat från intresseföretag/JV	398	15	154	-8	144
Resultat före finansiella poster	2 046	1 697	1 010	864	3 347
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	157	60	109	32	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	-507	-502	-269	-210	-973
Kostnader förtidslösen lån	-168	-113	-128	2	-199
Valutakursdifferenser	-74	-207	111	-77	158
Tomträttsavgälder	-11	-11	-5	-6	-25
Förvaltningsresultat	1 442	924	827	605	2 474
Värdeförändringar fastigheter	7 404	1 789	5 071	161	8 542
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-8	-428	-14	-420	-468
Värdeförändringar finansiella instrument	1 221	-266	1 058	-14	-207
Resultat före skatt	10 059	2 019	6 942	332	10 341
Aktuell skatt	-105	-52	-13	-4	-165
Uppskjuten skatt	-669	200	-385	475	-1 536
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	8	428	14	420	444
PERIODENS RESULTAT	9 293	2 595	6 558	1 223	9 084
<i>Periodens resultat hänförlig till:</i>					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	8 451	2 543	5 726	1 215	9 010
Innehav utan bestämmande inflytande	842	52	832	8	74
PERIODENS RESULTAT	9 293	2 595	6 558	1 223	9 084
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	5,94	1,80	4,05	0,86	6,41
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	5,94	1,78	4,05	0,85	6,41
Resultat per stamaktie D	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	9 293	2 595	6 558	1 223	9 084
Omräkningsdifferenser	726	-855	-554	111	-916
PERIODENS TOTALRESULTAT	10 019	1 740	6 004	1 334	8 168
<i>Periodens totalresultat hänförlig till:</i>					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	9 177	1 689	5 172	1 326	8 095
Innehav utan bestämmande inflytande	842	52	832	8	73
PERIODENS TOTALRESULTAT	10 019	1 740	6 004	1 334	8 168

Kommentarer koncernens resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 2 776 mkr (2 664) och för kvartalet till 1 451 mkr (1 323). I ett jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 1,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hysesintäkterna avsåg 444 mkr bostäder, 2 173 mkr samhällsfastigheter och 159 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,9 procent (94,0). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 9 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -899 mkr (-847) och för kvartalet -432 mkr (-401). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 1,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförbart bestånd hade därmed ett ökat driftnetto om 1,0 procent.

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -200 mkr (-94) och -137 mkr (-41) för kvartalet. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Ökningen av central administration förklaras väsentligen av kostnader för bonus till anställda samt tillkommande kostnader för Offentliga Hus organisation. Till följd av förvärv av Offentliga hus och Hemfosa har bolaget haft engångskostnader som uppgick till -29 mkr (-41) för perioden och -26 mkr (-9) för kvartalet.

Resultat från intresseföretag och joint ventures var 398 mkr (15) för halvåret och 154 mkr (-8) för kvartalet. Resultatet är till största del hänförligt till Hemvist och JM.

Finansnettot för perioden uppgick till -603 mkr (-773) och för kvartalet till -182 mkr (-259). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar engångsrelaterade utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -168 mkr (-113). Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -74 mkr (-207) som är hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del de inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valutaderivat.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 7 404 mkr (1 789) varav 263 mkr (-507) var realiserade värdeförändringar och 7 141 mkr (2 296) var orealiserade värdeförändringar. Projekt- och fastighetsutveckling tillsammans med successionsrenoveringar har bidraget med cirka en fjärdedel av värdeförändringen. Denna del inkluderar att SBB har successionsrenoverat 375 lägenheter under perioden, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd såsom nyproduktion av ett polishus i Kiruna, ny- och ombyggnation av en polishus i Helsingfors samt ny- och ombyggnation av äldreboende i Haninge. Allmän hyresutveckling och omförhandlingar som ger högre driftnetton, genomförda transaktioner och något sänkta avkastningskrav förklarar värdeförändringen utöver projekt- och fastighetsutveckling. Genomsnittligt avkastningskrav i de externa värderingarna är 4,34 procent. Se information på sidan 14.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till 1 221 mkr (-266). Posten består av orealiserade och realiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier och övriga värdepapper samt derivat.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 9 293 mkr (2 595). Skatt på periodens resultat uppgick till -766 mkr (576) varav -105 mkr (-52) avsåg aktuell skatt och -669 mkr (200) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den låga skatten förklaras av försäljning av fastigheter i bolagsform.

Segmentredovisning

Segmentredovisning

SBB 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.

Perioden 2021-01-01 – 2021-06-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	2 173	444	159	2 776	-	2 776
Fastighetskostnader	-589	-231	-79	-899	-	-899
Driftnetto	1 584	213	80	1 876	-	1 876
Centraladministration					-200	-200
Förärvs- och omstrukturingskostnader					-29	-29
Resultat från intresseföretag/joint venture					398	398
Resultat före finansiella poster	1 584	213	80	1 876	169	2 046
Ränteintäkter och liknande resultatposter					157	157
Räntekostnader och liknande resultatposter					-760	-760
Förvaltningsresultat	1 584	213	80	1 876	-434	1 442
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 005	4 276	123	7 404	-	7 404
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-8	-8
Värdeförändringar finansiella instrument					1 221	1 221
Resultat före skatt	4 589	4 489	203	9 280	779	10 059
Skatt					-766	-766
Periodens resultat	4 589	4 489	203	9 280	13	9 293
Förvaltningsfastigheter (mkr)	81 863	28 020	6 962	116 845		
Investeringar (mkr)	781	740	176	1 697		
Värde per kvm (kr)	24 862	23 227	15 696	23 641		
Överskottsgrad (%)	73	48	50	68		

Perioden 2020-01-01 – 2020-06-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	2 065	442	157	2 664	-	2 664
Fastighetskostnader	-547	-225	-75	-847	-	-847
Driftnetto	1 518	217	82	1 817	-	1 817
Centraladministration					-94	-94
Förärvs- och omstrukturingskostnader					-41	-41
Resultat från intresseföretag/joint venture					15	15
Resultat före finansiella poster	1 518	217	82	1 817	-120	1 697
Ränteintäkter och liknande resultatposter					60	60
Räntekostnader och liknande resultatposter					-833	-833
Förvaltningsresultat	1 518	217	82	1 817	-893	924
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 721	121	-54	1 789	-	1 789
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-428	-428
Värdeförändringar finansiella instrument					-266	-266
Resultat före skatt	3 239	338	28	3 606	-1 587	2 019
Skatt					576	576
Periodens resultat	3 239	338	28	3 606	-1 011	2 595
Förvaltningsfastigheter (mkr)	56 005	12 231	4 737	72 974		
Investeringar (mkr)	482	280	82	844		
Värde per kvm (kr)	21 232	16 355	14 375	19 642		
Överskottsgrad (%)	74	49	52	68		

	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Perioden 2021-04-01 – 2021-06-30						
Hysesintäkter	1 136	221	93	1 450	-	1 450
Fastighetskostnader	-285	-104	-44	-432	-	-432
Driftnetto	852	117	49	1 018	-	1 018
Centraladministration					-137	-137
Förärvs- och omstrukturingskostnader					-26	-26
Resultat från intresseföretag/joint venture					154	154
Resultat före finansiella poster	852	117	49	1 018	-9	1 010
Ränteintäkter och liknande resultatposter					109	109
Räntekostnader och liknande resultatposter					-291	-291
Förvaltningsresultat	852	117	49	1 018	-191	827
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	717	4 227	127	5 071	-	5 071
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-14	-14
Värdeförändringar finansiella instrument					1 058	1 058
Resultat före skatt	1 569	4 344	176	6 089	853	6 942
Skatt					-384	-384
Periodens resultat	1 569	4 344	176	6 089	468	6 558
Förvaltningsfastigheter (mkr)	81 863	28 020	6 962	116 845		
Investeringar (mkr)	324	437	98	859		
Värde per kvm (kr)	24 862	23 227	15 696	23 641		
Överskottsgrad (%)	75	53	53	70		

	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Perioden 2020-04-01 – 2020-06-30						
Hysesintäkter	1 045	222	56	1 323	-	1 323
Fastighetskostnader	-273	-98	-30	-401	-	-401
Driftnetto	772	124	26	922	0	922
Centraladministration					-41	-41
Förärvs- och omstrukturingskostnader					-9	-9
Resultat från intresseföretag/joint venture					-8	-8
Resultat före finansiella poster	772	124	26	922	-58	864
Ränteintäkter och liknande resultatposter					32	32
Räntekostnader och liknande resultatposter					-291	-291
Förvaltningsresultat	772	124	26	922	-317	605
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	306	-6	-139	161	-	161
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-420	-420
Värdeförändringar finansiella instrument					-14	-14
Resultat före skatt	1 078	118	-113	1 083	-751	332
Skatt					891	891
Periodens resultat	1 078	118	-113	1 083	140	1 223
Förvaltningsfastigheter (mkr)	56 005	12 231	4 737	72 974		
Investeringar (mkr)	280	137	46	463		
Värde per kvm (kr)	21 232	16 355	14 375	19 642		
Överskottsgrad (%)	74	56	46	70		

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 310	6 272	6 319
Summa immateriella anläggnings-tillgångar	6 310	6 272	6 319
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	116 845	72 974	90 185
Nyttjanderätt tomträtt	594	437	614
Inventarier	47	20	22
Summa materiella anläggningstill-gångar	117 486	73 431	90 821
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	7 099	1 213	2 867
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	2 264	1 259	827
Derivat	160	15	129
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 534	1 643	1 138
Andra långfristiga fordringar	286	22	-
Summa finansiella anläggningstill-gångar	11 344	4 152	4 960
Summa anläggningstillgångar	135 140	83 855	102 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	67	9	91
Övriga fordringar	2 318	7 045	2 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	512	286	243
Summa kortfristiga fordringar	2 897	7 340	2 732
Likvida medel och likviditets-placeringar	16 069	1 330	15 399
Summa omsättningstillgångar	18 966	8 670	18 131
SUMMA TILLGÅNGAR	154 106	92 525	120 231

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 116,8 mdkr per 2021-06-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield och Colliers. Värderingarna har baserats på 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 17,00 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,34 procent. I värdet för fastigheterna ingår 3 584 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 sid. 18-20.

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 %	5 457 / -5 476 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-4 252 / 4 697 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-4 399 / 4 964 mkr

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2021-01-01	90 185
Förvärv	24 062
Investeringar	1 697
Försäljningar	-7 044
Omräkningsdifferens	804
Orealiserade värdeförändringar	7 141
Verkligt värde vid periodens slut	116 845

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 2021-06-30 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 7 099 mkr (2 867) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 2 264 mkr (827). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen Hemvist och JM AB (publ).

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 310 mkr (6 319) 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 förvärven av Hemfosa och Sveafastigheter anses vara. För denna redovisningsmässiga goodwill om 2 025 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt.

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel uppgick till 11 880 mkr (13 606) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 4 189 mkr (1 793). Likviditetsplaceringarna har tidigare rapporterats i i posten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Tidigare perioder har anpassats till nuvarande sätt att redovisa.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	63 126	35 164	52 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 601	12 768	11 995
Obligationslån	49 177	32 347	34 663
Derivat	140	355	267
Uppskjutna skatteskulder	7 759	5 441	7 172
Leasingskulder tomträtter	594	437	614
Övriga långfristiga skulder	2 584	35	1 020
Summa långfristiga skulder	68 854	51 383	55 731
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 707	198	69
Företagscertifikat	6 974	2 553	5 418
Obligationslån	2 873	100	3 121
Leverantörsskulder	208	70	117
Aktuella skatteskulder	210	120	166
Övriga skulder	5 408	1 650	2 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 745	1 287	1 375
Summa kortfristiga skulder	22 125	5 978	12 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	154 106	92 525	120 231

Kommentarer

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 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2021-06-30 till 7 759 mkr (7 172) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 2,0 mkr per 2021-06-30.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 72 332 mkr (55 265), varav 13 308 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 050 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 6 974 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s.28.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare								Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt	Hybrid-obligation	Övriga reserver ¹⁾	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	17 658	100	6 412	24 304	4 676	-45	1 961	30 896
Periodens resultat	-	-	-	2 377	2 377	166	-	52	2 595
Övrigt totalresultat	-	-	-929	-	-929	-	74	-	-855
Periodens totalresultat	-	-	-929	2 377	1 448	166	74	52	1 740
Apport-/kvittnings-/nyemission	3	716	-	-	719	-	-	-	719
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	5 273	-	-	5 273
Skatt emissionskostnader	-	6	-	-	6	43	-	-	49
Utdelning	-	-	-	-976	-976	-166	-	-	-1 142
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-731	-731	-	-	-1 640	-2 371
Utgående eget kapital 2020-06-30	137	18 380	-829	7 082	24 770	9 992	29	373	35 164
Periodens resultat	-	-	-	6 301	6 301	166	-	22	6 489
Övrigt totalresultat	-	-	584	-	584	-	-645	-	-61
Periodens totalresultat	-	-	584	6 301	6 885	166	-645	22	6 428
Apport-/kvittnings-/nyemission	13	3 625	-	-	3 638	-	-	-	3 638
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	5 060	-	-	5 060
Emission tvingande konvertibel	-	2 073	-	-	2 073	-	-	-	2 073
Skatt emissionskostnader	-	24	-	-	24	45	-	-	69
Utdelning	-	-	-	-145	-145	-166	-	-	-311
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-1
Utgående eget kapital 2020-12-31	150	24 102	-245	13 238	37 245	15 096	-616	412	52 136
Ingående eget kapital 2021-01-01	150	24 102	-245	13 238	37 245	15 096	-616	412	52 136
Periodens resultat	-	-	-	8 092	8 092	359	-	842	9 293
Övrigt totalresultat	-	-	644	-	644	-	82 ²⁾	-	726
Periodens totalresultat	-	-	644	8 092	8 736	359	82	842	10 019
Apport-/kvittnings-/nyemission	2	416	-	-	418	-	-	-	418
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	4 994	-	-	4 994
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58	-	-	-	58
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	281	-	-	281
Inlösen preferensaktier	0	-15	-	-5	-20	-	-	-	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	-291	-291	-2 793	-	-	-3 084
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-107	-	-	-98	-	-	-	-98
Skatt emissionskostnader	-	3	-	-	3	80	-	-	83
Utdelning	-	-	-	-1 788	-1 788	-359	-	-	-2 147
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	2 019	2 019
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-115	-115	-	-	-1 418	-1 533
Utgående eget kapital 2021-06-30	161	24 457	399	19 130	44 147	17 659	-534	1 854	63 126

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om 81 mkr (-570) och innehav utan bestämmande inflytande om 1 mkr (-1).

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2021-06-30 till 63 126 mkr (35 164). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 17 659 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt minoritetsandelar i Offentliga Hus AB (publ), Unobo AB samt bolag inom Sveafastigheter-koncernen då SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie D om 418 mkr vilka använts som vederlag för förvärv av aktier i Offentliga Hus. Under perioden löstes delar av en tidigare emitterad hybridobligation om ca 3 mdkr och en ny hybridobligation om EUR 500m emitterades. Till största del, 2 672 mkr i nominellt värde, skedde konvertering av den

tvingande konvertiblen till 88 739 493 stamaktier av serie B. Tvångsinlösen av de resterande utestående aktierna i Hemfosa skedde under maj, vilket minskade minoritetsandelarna och eget kapital med 475 mkr.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 726 mkr av förändringen i eget kapital under perioden. Effekten förklaras främst av den positiva utvecklingen av den norska kronan och Euro mot svenska kronan under perioden.

Soliditeten uppgick till 41 procent (43), den justerade soliditeten till 45 procent (48) och belåningsgraden till 37 procent (33).

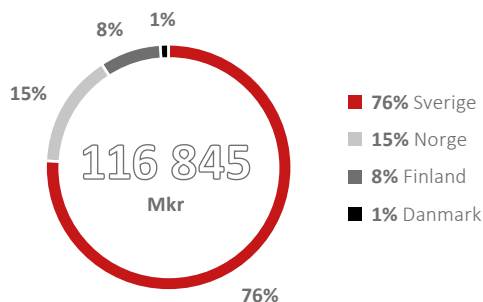
Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	1 442	924	827	605	2 474
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	2	1	0	-	2
Resultat från intresseföretag/JV	-398	-15	-154	8	-144
Räntenetto	603	773	182	259	873
Erlagd ränta	-562	-505	-181	-136	-958
Erhållen ränta	149	53	81	26	150
Betald skatt	-105	-52	-13	-4	-165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 132	1 179	743	758	2 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-156	-6 330	-1 162	-5 772	-1 720
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 441	-8 502	2 557	-484	-7 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 418	-13 653	2 138	-5 498	-7 001
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-25 375	-2 906	-12 671	-1 448	-14 016
Försäljning av fastigheter	7 304	10 051	4 944	8 420	12 903
Investeringar/försäljning inventarier	-27	-	-21	1	-3
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-3 819	-329	-4 298	-98	-1 611
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	9	-	15	4	-84
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV	-1 434	-125	-1 339	-68	307
Förändring av finansiella tillgångar	-1 730	-94	2 316	-12	-1 323
Förändring av andra långfristiga fordringar	-264	31	-25	30	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 336	6 628	-11 079	6 829	-3 782
Finansieringsverksamheten					
Apport-/kvittnings-/nyemission	-	-	-	-4	665
Emission hybridobligationer	4 994	5 273	5 006	-8	10 333
Emission tvingande konvertibel	-	-	-	-	2 148
Emission teckningsoptioner	58	-	58	-	-
Förvärvade hybridobligationer	281	-	281	-	-
Inlösen hybridobligationer	-3 084	-	-3 493	-	-
Inlösen tvingande konvertibel	-98	-	-98	-	-
Inlösen preferensaktier	-20	-	-20	-	-
Utbetald utdelning	-904	-163	-572	-104	-853
Förvärvade minoritetsandelar	2 019	-	956	-	16
Inlösta minoritetsandelar	-1 499	-1 652	-1 499	-	-1 623
Upptagna lån	35 226	14 639	18 184	5 138	34 693
Amortering av lån	-18 360	-22 560	-12 316	-8 898	-34 878
Förändring övriga långfristiga skulder	1 562	-31	1 950	63	1 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 175	-4 494	8 437	-3 813	11 554
Periodens kassaflöde	-1 744	-11 519	-504	-2 482	770
Likvida medel vid periodens början	13 606	12 858	12 415	3 820	12 858
Valutakursändring i likvida medel	17	-9	-31	-8	-22
Likvida medel vid periodens slut	11 880	1 330	11 880	1 330	13 606

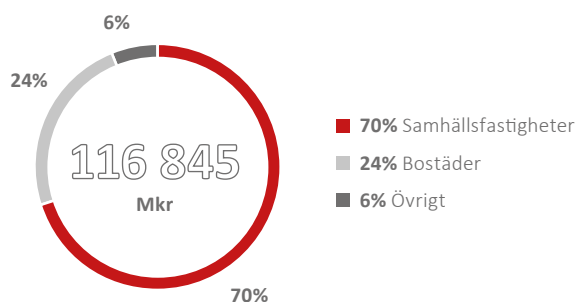
Fastighetsbeståndet

Samhällsfastigheter i Norden som tillsammans med svenska reglerade hyresrätter är Nordens sociala infrastruktur är SBB:s kärninnehav. Kombinationen av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter är unik bland noterade bolag. SBB:s fastigheter tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning. Antalet fastigheter uppgick per 2021-06-30 till 1 902 (1 302).

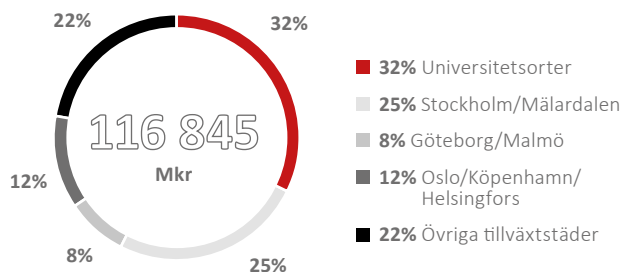
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



98% av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.

Fastighetsvärde efter geografi

17,0 MDKR

Fastighetsvärde
NORGE

9,4 MDKR

Fastighetsvärde
FINLAND

89,3 MDKR

Fastighetsvärde
SVERIGE

1,1 MDKR

Fastighetsvärde
DANMARK

78%

Beläget i storstadsregioner
och universitetsorter

98%

Social infrastruktur

Samhällsfastighetsbeståndet

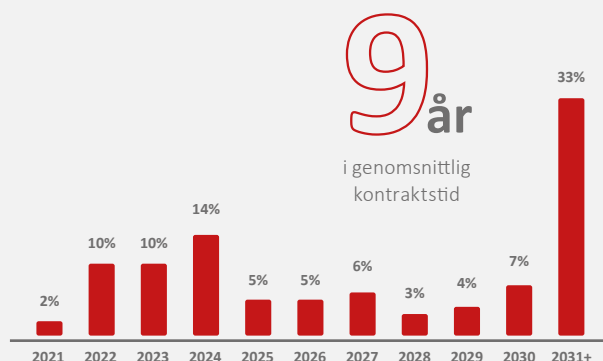
Största hyresgäster för samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hysesintäkt	% av total
Svenska staten	686	14,8
Läringsverkstedet AS	270	5,8
Norska staten	203	4,4
Academedia	148	3,2
Härnösands Kommun	132	2,8
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	129	2,8
Attendo	123	2,7
Finlands stat	120	2,6
Ambea	96	2,1
Esperi Oy	87	1,9
Humana	87	1,9
Häringe Kommun	78	1,7
Västra Götalandsregionen	69	1,5
Bodens Kommun	55	1,2
Internationella Engelska Skolan	54	1,2
Karlskrona Kommun	52	1,1
Strängnäs Kommun	47	1,0
Region Dalarna	47	1,0
Linköpings Kommun	45	1,0
Kunskapsskolan i Sverige AB	42	0,9
Summa 20 största hyresgäster	2 569	55,4
Övriga	2 071	44,6
Total hyresintäkt	4 640	100,0

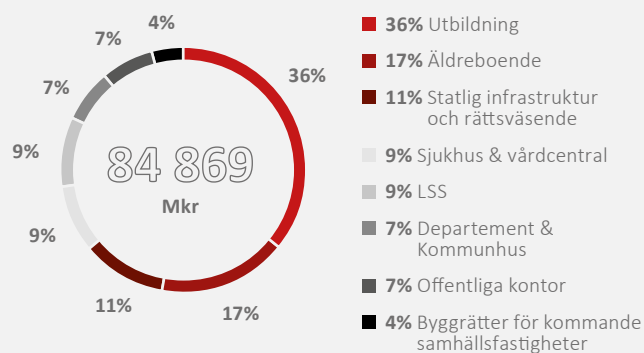
Hyresintäkter per användning för samhällsfastigheter

Användning	Hysesintäkt	% av total
Utbildning	1 595	34,4
Äldreboende	768	16,5
Statlig infrastruktur och rättsväsende	536	11,6
Sjukhus & vårdcentral	420	9,1
LSS	412	8,9
Departement & Kommunhus	331	7,1
Offentliga kontor	422	9,1
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	153	3,3
Kontor & övrigt	2	0,0
Totalt	4 640	100,0

Kontraktslängd samhällsfastigheter



Samhällsfastigheter, värde per användning

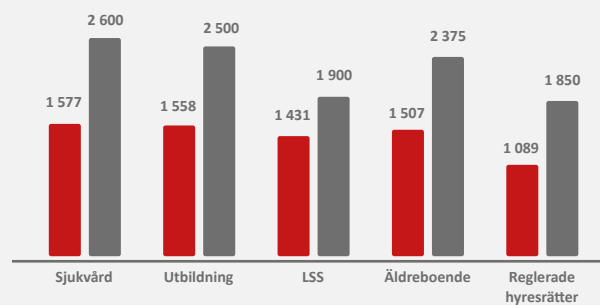


Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

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

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. Grafen till höger 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

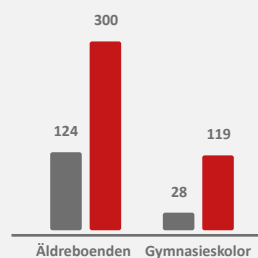


■ SBB

■ Nyproduktion

Källa: SKL

Behov och planerade samhällsfastigheter



■ Antal planerade enheter (2019–2022)

■ Antal enheter som behövs (2019–2022)

Källa: Newsec

Joint ventures och Intressebolag

Nedan beskrivs de största joint ventures och intressebolag.

Joint ventures

Hemvist

SBB äger 50 procent av Hemvist i Mälardalen AB. Resterande del ägs av Kåpan Pensioner. Hemvist äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. Hemvist planerar en stor satsning på hållbar nybyggnation och har som ambition att fortsätta expandera i Mälardalsregionen som främjar en hållbar samhällsutveckling. Hemvist hade per 30 juni 2021 en fastighetsportfölj om 2 037 lägenheter varav 1 116 lägenheter är under produktion.

Public Property Invest AS

SBB äger 50 procent av Public Property Invest AS ("PPI"). Resterande del ägs av institutionella samt privata investerare i Norge. PPI äger samhällsfastigheter i Norge och innehade 31 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,9 miljarder kronor per den 30 juni 2021. Cirka 90 procent av hyresintäkterna kommer från statliga och kommunala hyresgäster, den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 6,9 år och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent.

Intressebolag

Origa Care

SBB äger 34,7 procent av Origa Care AB (publ). Origa Care äger 13 vårdfastigheter i tillväxtregioner i framför allt södra Finland. Fastigheterna är fullt uthyrda med genomsnittlig kontaktslängd om 8,4 år. Hyresintäkterna kommer i huvudsak från skattefinansierad verksamhet.

Publicus

SBB äger 31,1 procent av One Publicus Fastighets AB. Publicus äger och förvaltar fastigheter med hög kvalitet för vård, omsorg, samhällsservice och utbildning. Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter där Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun tillsammans svarar för cirka 81 procent av hyresintäkterna.

JM

SBB äger 20,1 procent av JM AB (publ). JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har cirka 37 300 disponibla byggrätter och cirka 7 500 bostäder i pågående produktion.



Tre value-add-strategier levererar ytterligare intäkter och tillväxt

Utöver att arbeta med traditionell förvaltning har SBB ytterligare tre värdeskapande strategier:



1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Resultatmål om 1 000 – 1 400 mkr per år

Utfall 2021: 945 mkr (kvartalet), 1 452 mkr (perioden)



2. Investeringar i befintligt bestånd

Resultatmål om 600 mkr per år

Utfall 2021: 78 mkr (kvartalet), 233 mkr (perioden)



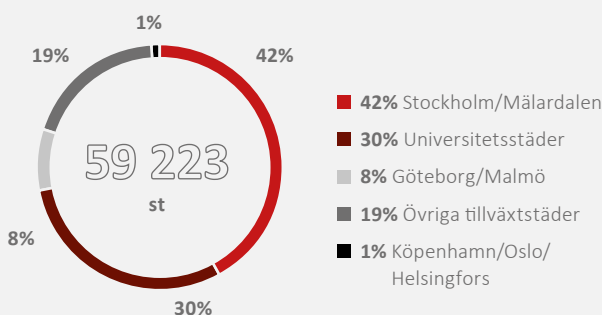
3. Värdeskapande transaktioner

Resultatmål om 400 mkr per år

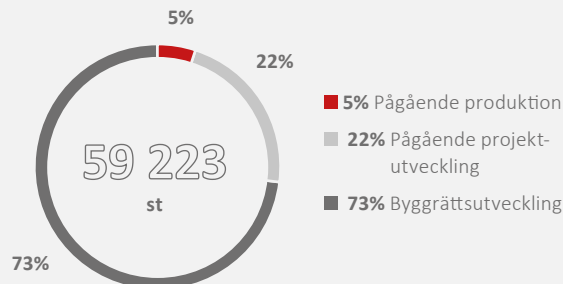
Utfall 2021: 17 mkr (kvartalet), 32 mkr (perioden) i transaktionsvolym

Europas största fastighetsutvecklare

Projektportfölj per geografi (antal lägenheter)



Portfölj per skede (antal lägenheter)



Avser byggrättsutveckling, projektportföljen och JV-samarbeten.



1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Operativa mål – Byggrättsutveckling och nyproduktion

Byggrättsutveckling och nyproduktion ska generera ett resultat om 1 000 – 1 400 mkr per år i genomsnitt¹⁾

- Antalet lägenheter i byggrättsportföljen ska uppgå till minst 20 000
- Antalet lägenheter i projektutveckling ska uppgå till minst 5 000

- Resultat i nyproduktionsprojekt ska uppgå till 5 000 – 10 000 kr per kvm
- Resultat från byggrättsutveckling ska uppgå till 4 000 – 5 000 kr per kvm

SBB skapar värde genom en omfattande byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktigt bärkraftig projektportfölj, hög produktionstakt och möjlighet till lönsamma byggrättsförsäljningar. Per 2021-06-30 uppgick SBB:s byggrättsportfölj

till cirka 2 906 416 kvm BTA motsvarande cirka 42 000 lägenheter.

Per 2021-06-30 bestod projektportföljen av 389 882 kvm bostäder (motsvarande 7 564 lägenheter varav 1 654 är i pågående produktion och 5 910 är under pågående projektutveckling) och 106 966 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion. Inklusiva JV-samarbeten är 2 770 lägenheter i pågående produktion och 12 945 lägenheter under pågående projektutveckling.

SBB skapar värden i hela värdekedjan



Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

2 770 Lägenheter i pågående produktion

106 966 Kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

12 945 Lägenheter under projektutveckling

137 775 Tillskapade byggrätter under perioden (kvm BTA)²⁾

1) Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion beräknas som summan av resultat från nyproduktion (beräknas som förändring av marknadsvärde för fastigheter med projekt över 10 mkr under perioden med avdrag för periodens investering) och resultat från byggrättsutveckling (förändring av byggrättsportföljens värde med justering för investeringar och försäljningar av byggrätter)

2) Tillskapad volym innehåller progression av volym byggrätt i Fas 3: Med planbesked och Fas 4: Lagakraftvunnen detaljplan med justering för förvärv och försäljningar

Nyproduktionsportfölj

Pågående produktion (exklusive JV-samarbeten)

	Lägenheter (antal)	Uthyrbar area (kvm)	Driftnetto (mkr)	Driftnetto (kr/kvm)	Bedömd investering (mkr)	Andel hyresrätter ¹⁾ (%)	Andel samhälls- fastigheter ¹⁾ (%)	Yield on cost (%)	Upparbetat (mkr)	Bokfört värde (mkr)
Egenutvecklade projekt	792	85 044	131	1 541	2 372	42%	58%	5,5%	661	1 438
Förvärvade projekt ²⁾	862	89 927	156	1 731	3 516	40%	60%	4,4%	171	240
Totalt	1 654	174 971	287	1 639	5 888	41%	59%	4,9%	832	1 678
Per geografi										
Stockholm/Mälardalen	306	30 969	60	1 929	1 168	50%	50%	5,1%	320	609
Universitetsstäder	785	87 113	151	1 731	3 183	43%	57%	4,7%	277	679
Göteborg/Malmö	369	29 844	46	1 525	984	22%	78%	4,6%	175	285
Övriga tillväxtstäder	194	27 045	31	1 133	553	46%	54%	5,5%	60	104
Totalt	1 654	174 971	287	1 639	5 888	41%	59%	4,9%	832	1 678

Pågående projektutveckling (exklusive JV-samarbeten)

	Lägenheter (antal)	Uthyrbar area (kvm)	Driftnetto (mkr)	Driftnetto (kr/kvm)	Bedömd investering (mkr)	Andel hyresrätter ¹⁾ (%)	Andel samhälls- fastigheter ¹⁾ (%)	Yield on cost (%)	Upparbetat (mkr)	Bokfört värde (mkr)
Per geografi										
Stockholm/Mälardalen	3 643	230 243	436	1 895	8 852	90%	10%	4,9%	185	2 763
Universitetsstäder	1 613	100 458	160	1 588	3 208	85%	15%	5,0%	1	655
Göteborg/Malmö	0	619	2	3 535	44	44%	56%	4,9%	0	0
Övriga tillväxtstäder	654	48 090	85	1 759	1 602	51%	49%	5,3%	25	531
Totalt	5 910	379 410	683	1 799	13 706	84%	16%	5,0%	211	3 949

- 1) Andel hyresrätter och andel samhällsfastigheter beräknas utifrån bedömd investering
2) Avser projekt där SBB ej ansvarar för projektgenomförandet

Definitioner

Pågående produktion - nybyggnadsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats

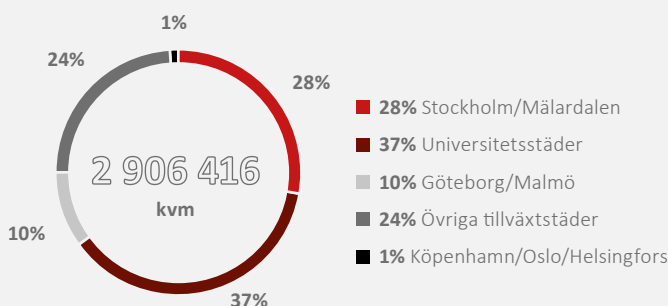
Pågående projektutveckling - projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats avseende ej egenägd mark, projekt där projektering initierats för egenägd mark

Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektportföljen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Byggrättsutveckling – exklusive JV-samarbeten

SBB delar in utvecklingsprocessen i fyra faser; Projektidéer (fas 1), Inför beslut om planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4). Nedan redovisas SBB:s byggrättsprojekt uppdelat per fas.

Byggrättsportföljens geografiska indelning



Planprocess

Planeringsfas	Internt planeringsbeslut	Ansökan om planbesked	Positivt planbesked	Antagande	Lagakraft	BTA byggrätter (kvm)	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)	Värdepotential färdigställt (mkr) ¹⁾
Fas 1 - Projektidéer	✓					955 988	764	800	9 763
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	✓	✓				257 545	227	883	3 420
Fas 3 - Med planbesked	✓	✓	✓			923 053	1 434	1 554	10 022
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	✓	✓	✓	✓	✓	769 830	1 158	1 504	6 173
Totalt						2 906 416	3 584	1 233	29 378

1) Se antaganden framtagna från Newsec i Bilaga 3

JV-samarbeten

SBB:s resultatandel i avtalade JV-samarbeten bedöms till cirka 2,1 mdkr.

	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Bedömt värde vid färdigställande (mkr)	Andel SBB (%)	Bedömt resultat SBB (mkr)
HR- och BR-projekt	23 085	697 813	27 388	44%	1 901
Samhällsfastigheter	1 698	45 800	2 157	50%	229
Totalt JV-samarbeten	24 783	743 613	29 545		2 131

Exempel på färdigställda projekt

Mobilitetstjänster som underlättar livet på cykel



Svanen, Uppsala

På några minuters cykeltur till Centrala Uppsala utvecklas det nya bostadsområdet Rosendal. Där finns Svanen med gott om cykelställ, ett cykelrum med verkstadsdel, och en lådcykelpool är snart på plats för att det ska vara enklare att välja cykeln framför bilen. Taket pryds av solceller och en magnifik gemensam takterrass.

Antal lägenheter: 58

Snittstorlek: 43 kvm

Arkitekt: Kirsh + Dereka Arkitekter

För kompisar och den lilla familjen



Apelvägen, Nacka

På Apelvägen i Nacka finns 30 yteffektiva hyreslägenheter om tre rum och kök, där såväl kompisar som den lilla familjen bor. Taken är klädda i sedum och väggarna med träpaneler. Fastigheterna ligger i ett villaområde, vilket gör att området får mer blandade upplåtelseformer som passar människor i olika delar av livet. På Apelvägen är det nära till både kollektivtrafik och grönområden.

Antal lägenheter: 30

Snittstorlek: 51 kvm

Arkitekt: Link Arkitektur

High tech möter no tech i Midsommarkransen



Flora, Stockholm

Flora är ett bostadshus ritat av Belatchew Arkitekter mitt i en av Stockholms hetaste stadsdelar Midsommarkransen. I gatuplan finns ett veganskt café med öppen och välkomnande uteservering.

Fasaden har klänts i trä och taket har klänts i sedum och örter som återskapar byggnadens gröna avtryck på platsen. Lägenheterna är luftiga och ljusa tack vare de många ljusinsläppen och den höga takhöjden. Alla lägenheter har fransk balkong. Lägenheterna mot gården har stora balkonger med söderläge och högst upp i fastigheten får lägenheterna terrasser som sträcker sig längs hela fasaden.

Antal lägenheter: 37

Snittstorlek: 49 kvm

Arkitekt: Belatchew Arkitekter



2. Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande renoveringar av bostadslägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter per år) och investeringar i bolagets samhällsfastigheter.

Under andra kvartalet 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renovering av 175 lägenheter. Ytterligare 98 lägenheter är under pågående renovering och 181 lägenheter

är uppsagda där renovering är planerad att påbörjas inom en tre månadersperiod. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 3 048 mkr vilket illustreras i tabell nedan.

Exempel på pågående om- och tillbyggnader är ombyggnation av lokaler till skola och äldreboende för Haninge kommun med nya

20-åriga hyresavtal och om- och tillbyggnad av Västra Helsingfors huvudpolisstation där hela hyresavtalet förlängs med ytterligare tio år.

Resultatet är beräknat som värdeförändringar kopplat till investeringar under perioden med avdrag för gjorda investeringar.

	WAULT (år)	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Upparbetat per 2021-06-30 (mkr)	Driftnetto (mkr)	Yield on cost (%)
Investeringar exkl successionsrenoveringar	14	3 048	230 630	2 120	181	5,9%



3. Värdeskapande transaktioner

SBB:s huvudfokus är alltid att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom kapitalåtervinning då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras. SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna på de fastigheterna med störst potential. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms som färdigutvecklade eller som ej bedöms som kärninnehav. Försäljningen av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt höjs.

Givet den stora lokala närvaron kan SBB vara en effektiv köpare och säljare av både enstaka fastigheter och portföljer. Inga affärer är för små eller för stora för SBB.

Bolagets historik av fastighetstransaktioner har gjort att bolaget blivit marknadsledande på den nordiska marknaden och den föredragna köparen bland såväl offentliga som privata säljare, primärt beroende på hög professionalism, förmåga att snabbt genomföra transaktioner samt hög trovärdighet och integritet i affärsrelationen. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med AAA-kassaflöden med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat

med en pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta. Under andra kvartalet 2021 genomförde bolaget fastighetstransaktioner för totalt 17,4 mdkr.

Exempel på värdeskapande transaktioner är försäljningar av kontorsfastigheter där vissa transaktioner gjordes till 20 procent över senaste värdering, förvärv av 70 procent av aktierna i Riksbyggens hyresrättsbolag Unobo samt avyttring av innehavet i Entra med en vinst om 10 procent, cirka 300 mkr under innehavstiden.

Tidslinje transaktioner april–juni 2021

Maj

SBB förvärvar äldreboenden i Stor-Stockholm samt bostäder och äldreboenden i Helsingborg för 2,5 mdkr samt avyttrar icke strategiska fastigheter för 1,7 mdkr

Juni

SBB säljer offentliga kontor och rättsväsen-defastigheter i Norge för cirka NOK 1 200m

Juni

SBB förvärvar 70 procent av Riksbyggens hyresrättsbolag Unobo för ett aktiepris om 2 064 mkr

April

Juni

Finansiering

Finansiering nyckeltal

37%

Belåningsgrad

1,13%

Genomsnittlig ränta

9%

Säkerställd belåningsgrad

BBB-

Positive outlook (S&P)

BBB-

Positive outlook (Fitch)

Väsentliga makrohändelser under andra kvartalet 2021

Den samlande makrostatistiken för såväl Sverige som hela OECD området fortsätter att överraska positivt. Därmed bekräftas förväntningsbilden om en fortsatt återhämtning i ekonomin och för svensk del är vi nu tillbaka på samma aktivitetsnivå som innan pandemin bröt ut för ett år sedan. Hittills har främst industrin agerat draglok men vi får nu en allt bredare återhämtning i takt med att servicenäringsarna gradvis öppnar upp. Utsikterna för andra halvåret ser goda ut, om restriktionerna släpps enligt plan väntas svensk ekonomi visa upp mycket goda tillväxttal under andra halvåret. Den oro för inflation som präglade stora delar av första kvartalet har nu nyanserats och dämpats. Detta har bidragit till att uppgången i långa räntor stannat av och bidragit till att hålla riskviljan hos investerarkollektivet i kreditmarknaden uppe med goda finansieringsmöjligheter som följd. Även om börserna har gått in i en lugnare fas så har stora delar av fastighetsaktierna fortsatt utvecklats starkt under andra kvartalet i takt med stabilare långräntor. Fastighetssektorn väntas få fortsatt stöd av den gynnsamma kombinationen stark tillväxt men lågt underliggande inflationstryck, som ser ut att kunna bestå åtminstone under innevarande och nästa år.

Ränte- och kreditmarknad

Kapitalmarknaden i Euroområdet och Sverige har första halvåret kännetecknats av ett starkt sentiment och hög aktivitet. Likt europeiska krediter har svenska kreditmarknaden handlat starkt under det andra kvartalet. I SEK var den totala emissionsvolymen för företagsobligationer 124 mdkr under första halvåret. Det kan jämföras med en total volym om på 81 mdkr första halvåret 2020. Det är också en fortsatt hög andel emissioner från fastighetssektorn (46 procent av totalen). Den höga efterfrågan på kreditobligationer har drivit ned kreditspreadarna för IG krediter med ytterligare ca 5 bps. Framöver så ser vi förutsättningar för att den starka marknaden ska hålla i sig. Inte minst tack vare fortsatt stöd från centralbanker som fortsätter att se den senaste tidens inflation som övergående och skickar signaler om att räntorna ska hållas låga en relativt lång tid framöver i syfte att stödja återhämtningen. Svenska långräntor (10 år) har handlats i sidled under det andra kvartalet. Även om den korta räntan prisar in höjningar inom en tvåårshorisont så kommer den att förbli kring nuvarande nivåer så länge inga mer hökaktiga signaler skickas från centralbankerna, vilket i dagsläget känns avlägset.

Väsentliga händelser under perioden

Den 18 maj 2021 emitterade SBB framgångsrikt sin tredje sociala obligation om EUR 750m med förfall i november 2029. Obligation XS2346224806 löper med en kupong om 1,125 procent. Emissionslikviden kommer att nyttjas för finansiering av tillåtna sociala tillgångar i enlighet med SBB:s ramverk för hållbar finansiering. Kort därefter emitterades en social hybridobligation om EUR 500m med en löptid till första inlösen om 5,6 år. Hybridobligation XS2010028186 löper med en fast kupong om 2,875 procent. SBB har förtidsinlöst hybrid med ISIN XS1974894138 om EUR 300m.

SBB har fortsatt sin strategi att återköpa obligationer som emitterats med hög ränta och att lösa dyra banklån. Totalt har obligationer och hybridobligationer emitterade av SBB och Offentliga Hus om 893 mkr återköpts. SBB har även under kvartalet omförhandlat och löst banklån i SBB och Offentliga Hus om ca 6 000 mkr. Under perioden valde SBB även att utnyttja sin frivilliga konverteringsrätt och i förtid lösa efterställda tvingande konvertibler om 2 750 mkr som förfaller 2023. Per 30 juni 2021 var enbart 78 mkr utestående av den tvingande konvertibeln.

Väsentliga händelser efter perioden

SBB har efter periodens slut, den 5 juli 2021, löst obligationen XS2022418243 om 1 960 mkr och återbetalat och omförhandlat lån om cirka 1 970 mkr.

Räntebärande skulder

SBB har som strategi att ha en låg finansiell risk. Belåningsgraden ska understiga 50 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 ggr och den säkerställda belåningsgraden ska understiga 30 procent. Belåningsgraden uppgick till 37 procent (33) och säkerställd belåningsgrad till 9 procent (10). Räntetäckningsgraden var 5,2 gånger (3,5). Verkligt värde för de räntebärande skulderna och för övriga finansiella instrument bedöms, vid utgången av perioden, överensstämma med redovisat värde.

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 72 332 mkr (55 265), varav 13 308 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 050 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 6 974 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Emissioner av obligationer och företagscertifikat

säkerställs normalt ej. SBB har en säkerställd obligation (NO963342624) om 466 mkr som förfaller i december 2021.

SBB har fortsatt att arbeta aktivt för att sänka räntan för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 1,13 procent (1,31). SBB har en obetydlig exponering mot rörliga räntor (1,7 procent) som täcks av befintlig kassa. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 4,1 år (4,5) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,2 år (4,8). Exklusive företagscertifikat förfaller 3 632 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up faciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

Valutarisk

SBB har tillgångar i Sverige, Norge, Finland och Danmark vilket innebär att SBB är exponerat för valutarisker. Valutarisken hänförs främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. SBB säkrar främst valutaexponering genom naturlig hedge där nettotillgångar i utländska dotterbolag matchas mot lån i utländsk valuta, och genom att teckna valutaterminkontrakt och räntevaluta swappar i samband med emittering av obligationer i utländsk valuta.

Likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 11 880 mkr och finansiella placeringar uppgick till 4 189 mkr. Utöver det har SBB 10 050 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Värdeförändring derivat

För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. Vid utgången av

perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 15 178 mkr (16 627) med löptid mellan ett och tio år. Genom räntederivat har 98 procent av företagscertifikat, lån med rörlig ränta och lån vilka förfaller inom ett år räntesäkrats. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivatet där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Räntederivatet samt valutaderivatet hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 20 mkr (-138).

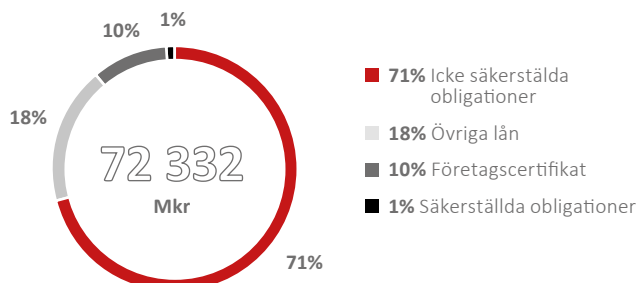
Rating

SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings. Ratingbetyget är BBB- med positiva utsikter. SBB har även en kort rating och ratingbetyget är F3 med Fitch respektive A3 med Standard & Poor's, vilket motsvarar en investment grade rating. Anledning till att också ha en kort rating är för att emittera på företagscertifikatsmarknaden.

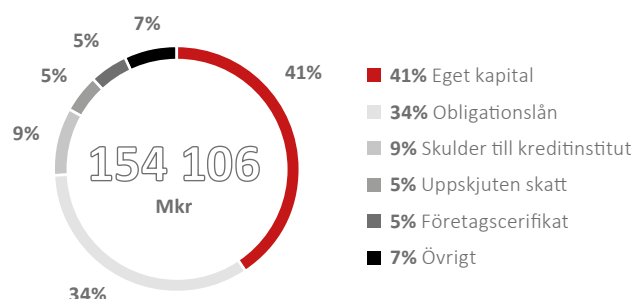
Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	6 652	10
< 2 år	9 952	15
< 3 år	5 778	9
< 4 år	9 900	15
< 5 år	898	1
> 5 år	32 691	50
Summa	65 871	100

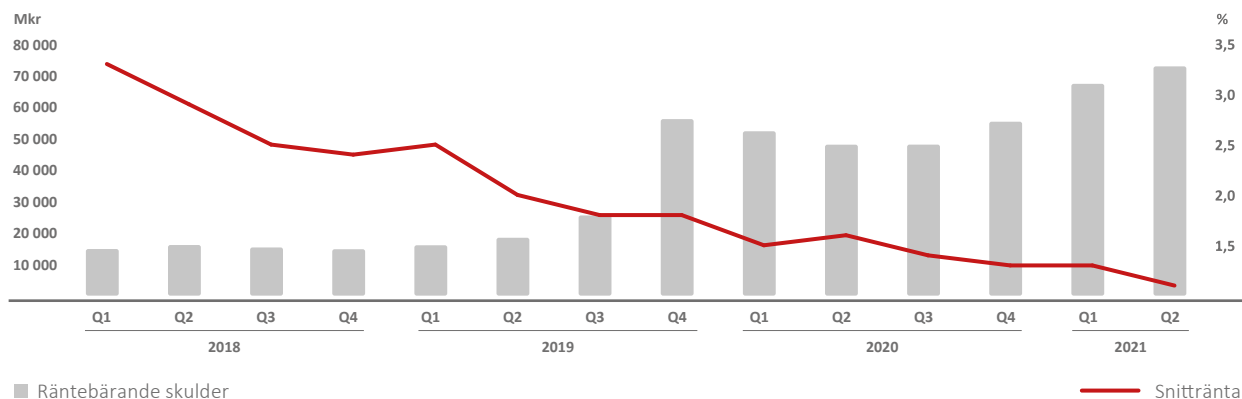
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snittränta

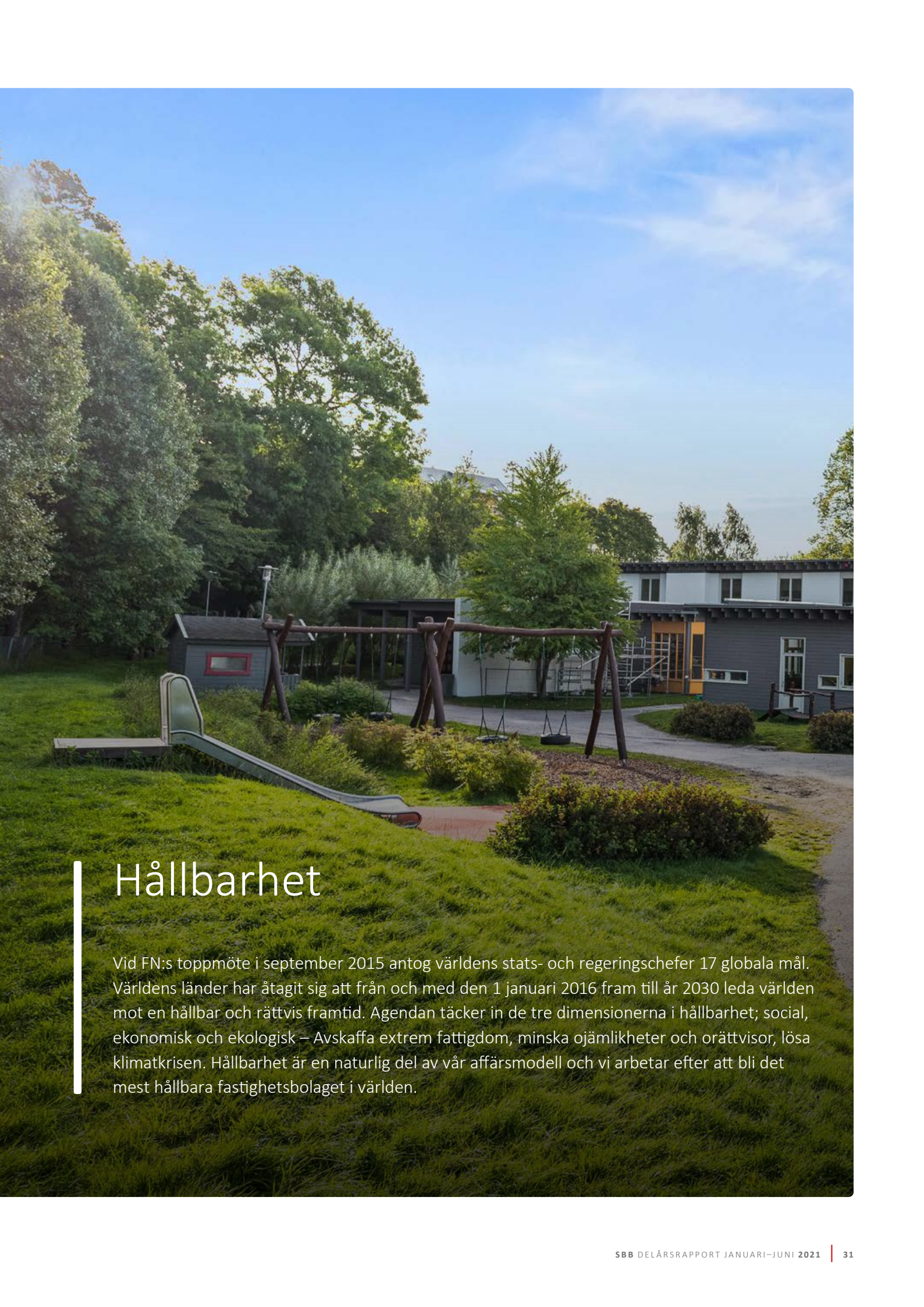


Obligationslån per 2021-06-30

Löptid	Mkr	Återköpt av SBB	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod	Typ
2019-2024	500	312,5	Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	Grön
2019-2024	200	147,5	Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
2019-2025	600	170	Stibor 3M + 1,90%	2025-01-14	XS1997252975	
2020-2025	500	104	Stibor 3M + 1,03%	2025-01-14	XS1997252975	
2019-2023	200	75	Stibor 3M + 1,40%	2023-05-22	XS2000538699	
2016-2021	466		Stibor 3M + 1,85%	2021-12-23	NO963342624	Säkerställd
2019-2022	500	50	Stibor 3M + 1,20%	2022-07-22	XS2021634675	Grön
2019-2021	1 960	679	Stibor 3M + 0,93%	2021-07-05	XS2022418243	
2019-2023	800	80	Stibor 3M + 1,150%	2023-09-06	XS2050862262	Grön
2019-2022	600	110	Stibor 3M + 0,95%	2022-10-03	XS2059787049	
2019-2023	1 000		Stibor 3M + 1,01%	2023-02-01	XS2066041661	
2019-2022	300		0,85%	2022-03-11	XS2078676322	
2019-2021	500		Stibor 3M + 0,7%	2021-11-08	XS2078691123	
2019-2023	700	25	1,07%	2023-05-11	XS2078737306	
2019-2021	800	375	Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
2019-2024	1 057		1,66%	2024-11-28	XS2085870728	
2019-HYB	1 500		3,50%	Hybrid	SE0013359148	
2020-2027	600		Stibor 3M + 1,50%	2027-01-30	XS2111589219	Grön
2020-2025	785,45		Stibor 3M + 2,008	2025-06-26	XS2194790429	
2020-2025	200		Stibor 3M + 1,170%	2025-12-18	XS2275409824	Social
2021-2023	1000		Stibor 3M + 0,80%	2023-07-26	XS2290558282	Social
2019-2023	700	323,75	Stibor 3M + 4,378	2023-03-27	SE0013042611	Offentliga hus
2019-HYB	575	293,75	Stibor 3M + 6,807	Hybrid	SE0013234531	Offentliga hus Hybrid
2020-2024	550	215	Stibor 3M + 3,116	2024-04-12	SE0014965919	Offentliga hus

Löptid	EURm	Återköpt av SBB (EURm)	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod	Typ
2019-HYB	300	282,445	4,63%	Hybrid	XS1974894138	
2019-2025	550	3	1,75%	2025-01-14	XS1993969515	
2019-2026	500		1,13%	2026-09-04	XS2049823680	
2020-2027	750		1%	2027-08-12	XS2114871945	
2020-HYB	500		2,62%	Hybrid	XS2010032618	
2020-2040	50		2,75%	2040-04-03	XS2151934978	
2020-2028	700		0,75%	2028-12-14	XS2271332285	Social
2020-HYB	500		2,625%	Hybrid	XS2272358024	
2021-2023	600		Euribor 3m + 0,60%	2023-02-10	XS2293906199	
2021-2029	750		1,125%	2029-11-26	XS2346224806	Social
2021-HYB	500		2,875%	Hybrid	XS2010028186	Social

Löptid	MNOK	Återköpt av SBB (MNOK)	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod	Typ
2020-2023	400		Nibor 3M + 0,72%	2023-02-24	XS2124186508	
2020-2025	700		Nibor 3M + 1,65%	2025-08-27	XS2223676201	
2020-2023	200		Nibor 3M + 1,50%	2023-07-14	XS2203994517	



Hållbarhet

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 ekologisk – Avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, lösa klimatkrisen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och vi arbetar efter att bli det mest hållbara fastighetsbolaget i världen.

Fokus på hållbarhet

SBB skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till miljömässig, social och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara den största nordiska aktören för social infrastruktur. En komplett beskrivning av SBB:s hållbarhetsmål och Vision 2030 återfinns på <https://corporate.sbbnorden.se/sv/hallbarhet/>.

Ekologisk hållbarhet

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska vår egen klimatpåverkan. Vi vill agera kraftfullt i klimatomställningen och har därför antagit det övergripande målet om klimatneutralitet 2030 i hela värdekedjan.

SBB:s målsättningar innefattar bland annat att minst 50 procent av SBB:s nyproduktion ska utgöras av hus byggda i trä, att uppnå 100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet, samt att förvalta och skapa boenden i kollektivnära lägen vilket bidrar till att minska transportsektorns miljöpåverkan.

Utveckling under andra kvartalet 2021

SBB har påbörjat ett energiprojekt i bostadsfastigheterna Siskan 3 och Siskan 4 i Söderhamn med målsättningen att halvera energiförbrukningen genom fönsterbyte, tilläggsisolering, återvinning av frånluftsenergi och energi från avloppsvatten.

SBB bygger även om 16 förskolor i Stockholmregionen där det kommer uppnås en energibesparing på ca 1 000 000 kWh. De förskolor som överstiger 200 kvm kommer att miljöcertifieras (Miljöbyggnad i drift). Detta planeras vara klart under det tredje kvartalet.

Det har färdigställts 176 renoverade lägenheter, 98 lägenheter är under pågående

renovering och 181 lägenheter är uppsagda och planlagda för renovering med start inom den närmaste tremånadersperioden.

I Norge har SBB förhandlat och ingått nytt ramavtal med en leverantör för energiföljning. Det pågår också ett arbete för att uppdatera energideklarationer på vissa fastigheter. Dessutom har det påbörjats ett arbete för att miljöcertifiera (Breeam in Use) två fastigheter i portföljen.

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, framtidsstro, hälsa och tillit. Vi ser det som avgörande att vår verksamhet

och bransch förstår och kan bemöta sociala utmaningar idag.

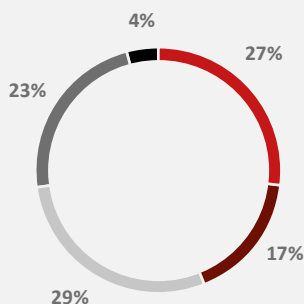
Utveckling under andra kvartalet 2021

Per 2021-06-30 ägde SBB 4 931 tkvm (där hyresbostäder, äldreboende, LSS och byggrätter för kommande hyresbostäder ingår) som bidrar till social hållbarhet. De olika tillgångsslagen har av det oberoende institutet Institutional Shareholder Services (ISS) bedömts bidra signifikant till FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG) nummer 3, 4 och 10.

Ett samarbete har inletts med Uppsala Bostadsförmedling om att hyra ut en viss andel av SBB:s lediga lägenheter i Tierp och Enköping via Uppsala Bostadsförmedling.

Runt om i Sverige har 200 ungdomar fått sommarjobb hos SBB, motsvarande en sommarjobbare för varje anställd i SBB Förvaltning. Det bidrar till en positiv start inför arbetslivet för dessa ungdomar, som får möjlighet att

Sociala tillgångar



- 27% Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
- 17% Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
- 29% Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
- 23% Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)
- 4% Övriga tillgångar

Pågående nybyggnadsprojekt Q2 2021

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade
Antal projekt	23	12	52%	8	35%
Antal m2	131 264	46 803	36%	53 086	40%

Antal solcells-, vindkrafts och värmepumpsanläggningar – pågående och färdigställda

	Antal pågående	Antal avslutade	Antal kWh pågående	Antal kWh avslutade	Andel av fastighetsbeståndets totala energianvändning
Solcellsanläggningar (CS)	5	1	360 000	59 000	0,08%
Solcellsanläggningar (RE)	2	-	260 000	-	0,05%
Värmepumpar (CS)	2	1	1 836 212	410 000	0,42%
Värmepumpar (RE)	9	2	6 179 000	3 716 885	1,84%

Antal lägenhetsrenoveringar

	2021-06-30
Avslutade	175
Pågående	98
Planlagda de närmaste tre månaderna	181

ta ansvar för och bidra till miljöerna i sina boendeområden.

Sveafastigheter har etablerat ett samarbete med Stockholms Stadsmission med syfte att skapa bostäder åt människor utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Sveafastigheter och Stockholms Stadsmission söker tillsammans markanvisningar på lämpliga platser i Stockholm stad.

Ekonomisk hållbarhet

Vårt mål är att ha en god ekonomisk tillväxt utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. SBB fortsätter att satsa på hållbar finansiering genom att emittera sociala och gröna obligationer samt att minska energianvändningen i vårt gröna bestånd knutna till det gröna ramverket med 30 procent till 2023.

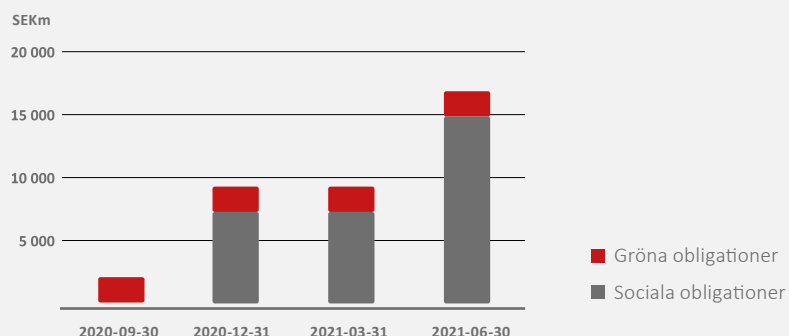
Utveckling under andra kvartalet 2021

SBB har emitterat en social obligation om EUR 750m under sitt ramverk för hållbar finansiering. Ramverket sattes upp i november 2020. Det fick en C-rating av ISS, vilket är över genomsnittet i fastighetsbranschen. Emissionslikviden kommer

att nyttjas för tillåtna sociala tillgångar i enlighet med ramverket.

Dessutom har en social hybridobligation om EUR 500m emitterats under SBB:s ramverk för hållbar finansiering.

Hållbar finansiering



Per 2021-06-30 utgör sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 23 procent av den totala skuldportföljen (exklusive sociala hybrider).

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



Sveafastigheter, helägt dotterbolag till SBB, har tagit initiativ till det branschöverskridande operativa hållbarhetsforumet HS30 (Hållbart Stockholm 2030). SBB är en av de sex medverkande aktörerna, som alla har gemensamt att vilja gå före i sitt hållbarhetsarbete och driva på branschens omställning. Ny kunskap inhämtas via samtal, workshops, föreläsningar och studiebesök, i syfte att snabba på omställningen till ett hållbart samhälle. Kunskap och initiativ förankras och testas operativt i verksamheterna för relevans, bl.a pågår arbete att etablera en motsvarighet till LFM30 i Stockholm. Kunskap som mynnar ut från HS30 kommer delas externt. <https://www.hs30.se> lanseras efter sommaren. HS30 leds av forskningsinstitutet RISE och kommer kunna ta in fler medverkande företag.

Aktien

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

SBB:s B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Per 2021-06-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 208 244 360 och serie D till 193 865 905. Därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 35,86 kr, serie D var 29,14 kr per 2021-06-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 50 857 mkr och serie

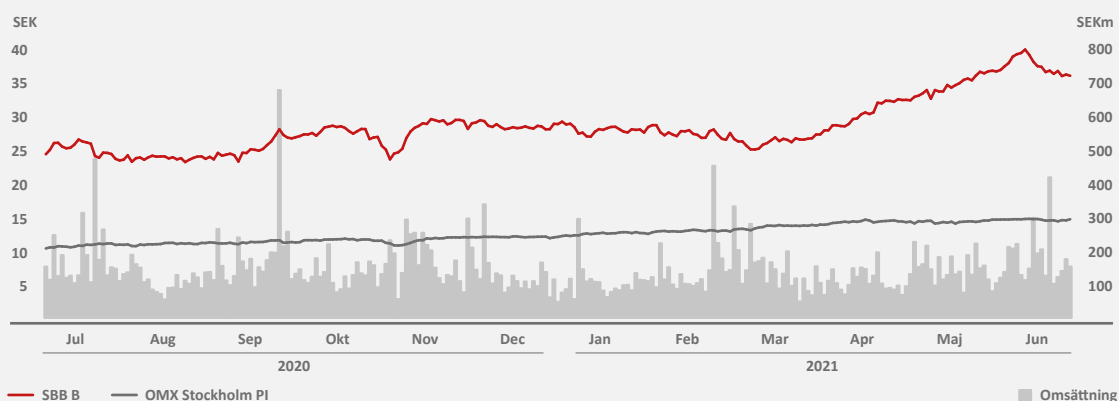
D var 5 649 mkr. SBB:s stängningskurs på 35,86 är en ökning med 50 procent i jämförelse med 2020-06-30 (23,80).

SBB:s aktie är likvid, under året har den genomsnittliga handelsvolymen per dag varit ca 137 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

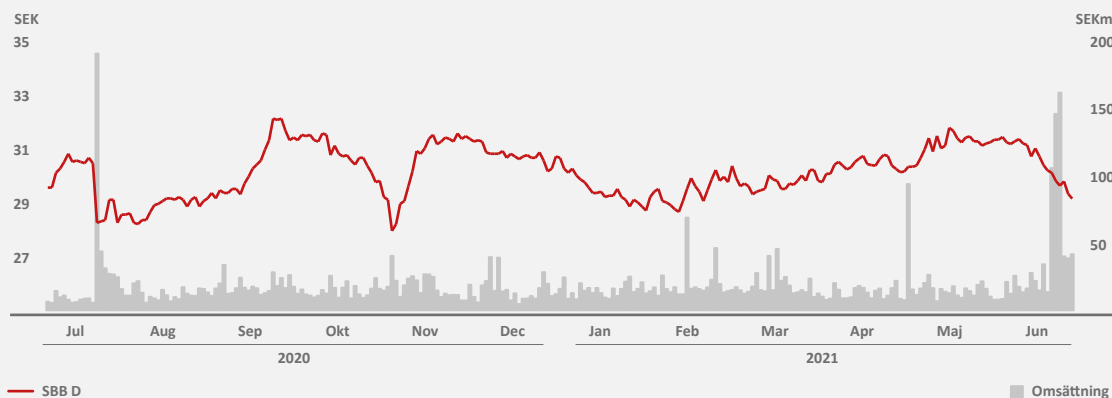
	Betalkurs, kr	
	2021-06-30	2020-06-30
B-aktier	35,86	23,80
D-aktier	29,14	28,90

	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-juni 2021	jan-juni 2020
B-aktier	137,3	205,0
D-aktier	20,6	20,4

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2021-06-30 till 161 208 775,6 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och

serie D. 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.

Ägarstrukturen per 2021-06-30

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	19 195 259	530 000	8,00	31,7
Arvid Svensson Invest	42 444 700	23 144 429	-	4,10	12,80
Dragfast AB	36 163 467	59 412 502	-	5,90	12,00
Sven-Olof Johansson	22 315 456	31 081 315	-	3,30	7,30
Länsförsäkringar	-	89 725 134	-	5,60	2,60
Læringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	2,70	1,30
BlackRock	-	35 835 925	1 009 447	2,30	1,10
Vanguard	-	33 420 019	2 909 611	2,30	1,00
Avanza Pension	-	24 406 261	9 466 283	2,10	1,00
Handelsbanken Fonder & Liv	-	30 975 346	536 197	2,00	0,90
Marjan Dragicevic	-	28 000 000	-	1,70	0,80
Futur Pension	-	24 183 458	2 149 383	1,60	0,80
Columbia Threadneedle	-	21 843 670	-	1,40	0,60
Lennart Schuss	-	20 074 872	190 000	1,30	0,59
Gösta Welandson med bolag	-	20 060 764	224 000	1,30	0,59
Övriga	-	746 885 406	132 653 205	54,4	24,9
Totalt	209 977 491	1 208 244 360	193 865 905	100,00	100,00



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning		-		-	-
Personalkostnader	-38	-19	-27	-11	-39
Övriga rörelsekostnader	-20	-39	-7	-19	-83
Rörelseresultat	-58	-58	-34	-30	-122
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	0	-	166
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 178	414	831	266	927
Räntekostnader och liknande resultatposter	-789	-284	-418	-56	-852
Valutakursdifferenser	-27	-455	118	-	277
Värdeförändringar derivat	-95	-248	-157	-75	-265
Resultat efter finansiella poster	209	-632	340	105	132
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-62
Resultat före skatt	209	-632	340	105	69
Skatt	-37	13	-57	68	6
PERIODENS RESULTAT	172	-619	283	173	75

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	172	-619	283	173	75
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	172	-619	283	173	75

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 29 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -58 mkr (-58).

SBB genomförde under perioden emission av stamaktier av serie B och D om 418 mkr efter emissionskostnader. Under perioden löstes delar av en tidigare emitterad hybridobligation om 3 mdkr och en ny hybridobligation om EUR 500m emitterades.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MKR	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27 231	26 731	26 698
Andelar i intressebolag/joint ventures	4 692	3	-
Fordringar hos koncernföretag	34 752	32 331	34 044
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	6	-	648
Uppskjutna skattefordringar	227	107	180
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 499	1 933	1 050
Derivat	159	-	129
Summa finansiella anläggningstillgångar	68 565	61 105	62 748
Summa anläggningstillgångar	68 565	61 105	62 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	1	-	-
Övriga fordringar	58	154	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79	54	29
Summa kortfristiga fordringar	139	208	268
Kassa och bank	10 224	710	12 986
Summa omsättningstillgångar	10 363	918	13 254
SUMMA TILLGÅNGAR	78 928	62 024	76 002

Belopp i MKR	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	38 804	27 197	38 421
Obeskattade reserver	14	-	14
Långfristiga skulder			
Obligationslån	27 936	29 755	27 255
Skulder till intresseföretag	-	245	-
Derivat	124	273	225
Övriga långfristiga skulder	13	-	457
Summa långfristiga skulder	28 072	30 273	27 937
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	2 455	260	3 080
Företagscertifikat	6 974	2 553	5 418
Leverantörsskulder	28	15	5
Aktuella skatteskulder	7	-	9
Övriga skulder	2 110	1 353	622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	463	374	496
Summa kortfristiga skulder	12 038	4 555	9 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	78 928	62 024	76 002

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Aktiekapital	Överkursfond ¹⁾	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	22 628	155	22 917
Periodens resultat	-	-	-619	-619
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-619	-619
Ny/apport/kvittningsemission	3	716	-	719
Emission hybridobligation	-	5 273	-	5 273
Utdelning	-	-	- 1 142	- 1 142
Skatteeffekter eget kapital	-	-	49	49
Utgående eget kapital 2020-06-30	137	28 618	- 1 558	27 197
Periodens resultat	-	-	694	694
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	694	694
Ny/apport/kvittningsemission	13	3 550	-	3 563
Emission hybridobligation	-	5 060	-	5 060
Emission tvingande konvertibel	-	2 148	-	2 148
Utdelning	-	-	-311	-311
Skatteeffekter eget kapital	-	-	69	69
Utgående eget kapital 2020-12-31	150	39 375	-1 105	38 421
Ingående eget kapital 2021-01-01	150	39 375	-1 105	38 421
Periodens resultat	-	-	172	172
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	172	172
Ny/apport/kvittningsemission	2	416	-	418
Emission hybridobligation	-	-	4 994	4 994
Emission teckningsoptioner	-	58	-	58
Inlösen preferensaktier	-	-15	-5	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-2 793	-291	-3 084
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-107	-	-98
Utdelning	-	-	-2 140	-2 140
Skatteeffekter eget kapital	-	-	83	83
Utgående eget kapital 2021-06-30	161	36 934	1 708	38 804

¹⁾ Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	209	-632	340	570	132
Räntenetto	-267	574	-374	-427	-87
Erlagd ränta	-836	-144	-418	22	-568
Erhållen ränta	1 197	408	831	266	918
Skatt	-2	-	-	24	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302	205	379	455	394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	110	-179	-23	-1 189	-236
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-253	-7 857	-580	232	-8 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159	-7 831	-224	-502	-7 893
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag	-533	-2 499	-533	-	-1 717
Investering i intressebolag/joint ventures	-4 691	-3	-4 691	-	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-709	-13 509	-234	-2 185	-12 354
Förändring av fordringar hos intresseföretag	642	-	-5	165	-648
Förändring av finansiella tillgångar	-580	-632	2 401	160	347
Förändring av andra långfristiga fordringar	2	-62	2	-59	-134
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 869	-16 705	-3 060	-1 919	-14 505
Finansieringsverksamheten					
Apport/kvittningsemission	418	719	36	-4	665
Emission hybridobligation	4 994	5 273	4 994	-8	10 333
Emission teckningsoptioner	58	-	58	-	-
Inlösen del av hybridobligation	-3 084	-	-3 084	-	-
Emission konvertibler	-98	-	-98	-	2 148
Inlösta preferensaktier	-20	-	-20	-	-
Utbetald utdelning	-904	-163	-572	-104	-853
Upptagna lån/lösta lån	1 584	7 796	1 613	548	11 713
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	-42	-	-42	-287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 948	13 583	2 927	432	23 720
Periodens kassaflöde	-2 762	-10 954	-358	-1 989	1 322
Likvida medel vid periodens början	12 986	11 664	10 582	7 786	11 664
Likvida medel vid periodens slut	10 224	710	10 224	5 797	12 986

I 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 2020, sidorna 54–102, förutom vad som anges nedan.

Upplysningar om nya standarder

Ändringar i IFRS 3

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra ett s.k. concentration test som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig

svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar om införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. SBB bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 och är beslutad av EU.

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 -64 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 -102 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat.

Redovisning av tvingande konvertibel

SBB har emitterat en tvingande konvertibel uppgående till 2,75 mdkr som förfaller 2023. Konvertibeln har en årlig ränta om 7 procent som betalas halvårsvis med förbehåll för

bolagets möjlighet att skjuta upp räntebetalningar under vissa omständigheter. Konvertibeln kommer obligatoriskt att konverteras till bolagets B-aktier senast vid förfall. Vid första redovisningstillfället har en uppdelning gjorts på eget kapital respektive skuld enligt IAS 32. Redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna. Eget kapital utgör resterade del av emitterat kapital. Emissionskostnaderna har fördelats mellan de två delarna. Vid första redovisningstillfället har 2 148 mkr redovisats som eget kapital och 530 mkr som skuld. Under perioden har 2 672 mkr i nominellt belopp av den tvingande konvertibeln lösts in.

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 15 juli 2021

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 delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 juli 2021 kl. 08:00 CET.

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

I Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av goodwill och räntederivat och med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent.

Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

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

EPRA

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

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier och förvaltningsresultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures och ränta på hybridobligationer med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

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 NRV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, 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 och resultat hänförligt till minoritetsandelar samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansnetto i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell 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 och projektfastigheter.

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.

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 bedömd hyra på 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	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	9 239	2 595	6 558	1 223	9 084
IB Eget kapital	52 136	30 896	57 886	34 875	30 896
UB Eget kapital	63 126	35 164	63 126	35 164	52 136
Genomsnittligt eget kapital	57 631	33 030	60 506	35 019	41 516
Avkastning på eget kapital	16%	8%	11%	3%	22%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	13 308	12 966	13 308	12 966	12 064
Obligationslån	52 050	32 447	52 050	32 447	37 783
Företagscertifikat	6 974	2 553	6 974	2 553	5 418
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-16 069	-1 330	-16 069	-1 330	-15 399
Nettoskuld	56 263	46 636	56 263	46 636	39 866
Balansomslutning	154 106	92 525	154 106	92 525	120 231
Belåningsgrad	37%	50%	37%	50%	33%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	4 405	3 248	4 405	3 248	3 487
Förvaltningsfastigheter	116 845	72 974	116 845	72 974	90 185
Byggrätter och pågående projekt	-9 263	-2 726	-9 263	-2 726	-9 056
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	107 582	70 248	107 582	70 248	81 129
Direktavkastning	4,1%	4,6%	4,1%	4,6%	4,3%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	6 137	4 537	6 137	4 537	4 839
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	6 534	4 827	6 534	4 827	5 170
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,9%	94,0%	93,9%	94,0%	93,6%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsresultat	1 442	924	827	605	2 474
Resultat hänförligt till preferensaktier	-1	-1	-	-1	-3
Resultat hänförligt till D-aktier	-194	-103	-98	-53	-262
Resultat hänförligt till hybridobligation	-359	-166	-235	-76	-332
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-3	-52	-	-8	-74
Justering för intresseföretag/joint ventures	-249	-	-249	-	-
Betald skatt	-105	-52	-13	-4	-165
Förvaltningsresultat efter betald skatt	531	549	232	463	1 638
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 329 972 631	1 263 712 746	1 330 457 517	1 268 092 596	1 270 977 083
Resultat per stamaktie A och B	0,40	0,43	0,17	0,37	1,29
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 329 972 631	1 275 388 750	1 330 823 018	1 279 041 228	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,40	0,43	0,17	0,36	1,25

Justerad soliditet

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Belopp i mkr					
Eget kapital	63 126	35 164	63 126	35 164	52 136
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	5 734	3 478	5 734	3 478	5 128
Summa	68 860	38 642	68 860	38 642	57 264
Balansomslutning	154 106	92 525	154 106	92 525	120 231
Justerad soliditet	45%	42%	45%	42%	48%

Resultat per stamaktie A och B

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Belopp i mkr					
Periodens resultat	9 293	2 595	6 558	1 223	9 084
Resultat hänförligt till preferensaktier	-1	-1	0	-1	-3
Resultat hänförligt till D-aktier	-194	-106	-98	-52	-262
Resultat hänförligt till hybridobligation	-359	-166	-235	-76	-332
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-842	-52	-832	-8	-74
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	7 897	2 270	5 393	1 086	8 413
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ¹⁾	1 329 972 631	1 263 712 746	1 330 457 517	1 268 092 596	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B	5,94	1,80	4,05	0,86	6,41
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 329 972 631	1 275 388 750	1 330 823 018	1 279 041 228	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	5,94	1,78	4,05	0,85	6,41

1) inkl effekt av tillkommande aktier från den tvingande konvertibeln.

Räntetäckningsgrad

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Belopp i mkr			
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	2 992	1 315	2 474
Återläggning finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-263	-116	-166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	978	767	973
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	254	187	199
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	-291	107	-158
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	25	17	25
Summa återläggning finansnetto	703	962	873
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	3 696	2 277	3 347
Räntenetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	263	116	166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-978	-767	-973
Summa räntenetto	-715	-651	-807
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,2	3,5	4,1

Soliditet

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Belopp i mkr					
Eget kapital	63 126	35 164	63 126	35 164	52 136
Balansomslutning	154 106	92 525	154 106	92 525	120 231
Soliditet	41%	38%	41%	38%	43%

Substansvärde

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>					
Eget kapital	63 126	35 164	63 126	35 164	52 136
Hybridobligation	-17 122	-10 020	-17 122	-10 020	-14 480
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 857	-373	-1 857	-373	-411
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	44 147	24 770	44 147	24 770	37 245
Preferensaktiekapital	-	-15	-	-15	-15
D-aktiekapital	-5 881	-3 326	-5 881	-3 326	-5 531
Återläggning av derivat	-21	340	-21	340	138
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-2 025	-1 963	-2 025	-1 963	-2 044
Övrig goodwill	-4 285	-4 309	-4 285	-4 309	-4 275
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	13	-	13	-	541
Återläggning av uppskjuten skatt	7 759	5 441	7 759	5 441	7 172
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-4 110	-2 475	-4 110	-2 475	-3 506
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	35 597	18 463	35 597	18 463	29 724
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	25,10	14,56	25,10	14,56	22,36
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspädd)	25,10	14,56	25,10	14,56	20,86
Återläggning av övrig goodwill	4 285	4 309	4 285	4 309	4 275
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	4 110	2 475	4 110	2 475	3 506
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	43 992	25 246	43 992	25 246	37 505
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	31,02	19,91	31,02	19,91	28,21
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspädd)	31,02	19,91	31,02	19,91	26,32
Antal stamaktier A + B	1 418 221 851	1 268 092 596	1 418 221 851	1 268 092 596	1 329 482 358
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 418 221 851	1 268 092 596	1 418 221 851	1 268 092 596	1 425 117 900

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Skulder till kredinstitut	13 308	12 966	13 308	12 966	12 064
Säkerställda obligationslån	465	1 143	465	1 143	465
Summa säkerställda lån	13 773	14 109	13 773	14 109	12 529
Balansomslutning	154 106	92 525	154 106	92 525	120 231
Säkerställd belåningsgrad	9%	15%	9%	15%	10%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Driftnetto	1 876	1 817	1 018	922	3 479
Hysesintäkter	2 776	2 664	1 451	1 323	5 121
Överskottsgrad	68%	68%	70%	70%	68%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2021-06-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2021-06-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2021-06-30.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad
Hyresintäkter	4 487	1 314	336	6 137	6 137
Driftkostnader	-656	-386	-85	-1 127	-1 127
Underhåll	-213	-77	-22	-311	-311
Förvaltningsadministration	-107	-43	-14	-165	-165
Fastighetsskatt	-81	-25	-22	-128	-128
Driftnetto	3 430	782	193	4 405	4 405
Centraladministration				-200	-200
Resultat från JV ¹⁾				92	92
Resultat från intresseföretag ¹⁾				370	370
Finansiella intäkter				72	72
Finansiella kostnader				-829	-694 ²⁾
Förvaltningsresultat innan utdelning				3 911	4 093
per stamaktie A och B				2,76	2,89
Resultat från synergier med Offentliga Hus				40	40
Utdelning hybridobligationer				-491	-491
Utdelning D-aktier				-388	-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-86	-86
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				2 986	3 168
per stamaktie A och B				2,11	2,23

1) Se tabell nedan.

2) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,13% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2021-06-30.

Bidrar till intjäningsförmåga

	JV-bolag			Intressebolag		
	Hemvist	Public Property Invest AS	Övriga JV-bolag	Origa Care	Publicus	JM
Ägarandel SBB	50,0%	50,0%	50,0%	37,5%	31,1%	20,1%
Förvaltningsresultat	67	104	14	23	19	1 764
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	34	52	7	8	6	356

I Bilaga 2

Aktuell intjäningsförmåga från återkommande intäktsströmmar

Koncernens intjäningsförmåga återkommande intäktsströmmar

Belopp i mkr	Totalt	Justerad
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	2 986	3 168
per stamaktie A och B	2,11	2,23
Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion	1 200	1 200
Resultat från värdeskapande transaktioner	400	400
Resultat från investeringar i befintligt bestånd	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktsströmmar	5 186	5 368
per stamaktie A och B	3,66	3,79

I Bilaga 3

Nyckeltal för värdepotential inom bygg- och fastighetsutveckling

Marknadsbedömning genomförd av Newsec.

Geografi	Valuta	Hyra kr/kvm	DoU kr/kvm	Produktionskostnad (exklusive mark) kr/kvm	Marknadsvärde kr/kvm	Yield
Stockholm/Mälardalen	SEK	2 300	375	40 000	62 097	3,10%
Universitetsorter	SEK	2 100	370	35 000	48 056	3,60%
Göteborg	SEK	2 200	365	37 500	54 776	3,35%
Malmö	SEK	2 150	360	35 000	51 143	3,50%
Övrigt	SEK	1 850	370	30 000	37 000	4,00%
Köpenhamn	DKK	1 600	240	25 000	38 857	3,50%
Oslo	NOK	2 800	420	50 000	76 774	3,10%
Helsingfors	EUR	264	46	4 340	5 892	3,70%

Bilaga 4

Känslighetsanalys intjäningsförmåga

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 sin korta historik har SBB valt att använda sig av inflationssnitt avseende de 10 föregående åren.

	Resultat återkommande intäktsströmmar = 2 000 mkr			Resultat återkommande intäktsströmmar = 2 400 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
	-1%-enhet	+1%-enhet		-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 911	3 911	3 911	3 911	3 911	3 911
Resultatmål återkommande intäktsströmmar	2 000	2 000	2 000	2 400	2 400	2 400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	1 285	117	2 454	1 285	117	2 454
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-391	-391	-391	-391	-391	-391
Resultat efter skatt	6 805	5 637	7 974	7 205	6 037	8 374
Resultat kr/aktie	4,80	3,98	5,62	5,08	4,26	5,91
Avkastning långsiktigt substansvärde	15,47%	12,82%	18,13%	16,38%	13,72%	19,04%
Resultat/aktiekurs	13,38%	11,09%	15,68%	14,17%	11,87%	16,47%
P/E	7	9	6	7	8	6



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-september

2021-11-04

Bokslutskommuniké 2021

2022-02-23

Kontakt

ILIJA BATLIJAN

VD

ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING

IR

marika@sbbnorden.se

+46 70 251 66 89

sbbnorden.se

