



Samhällsbyggnadsbolaget

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT

Q1

JANUARI-MARS 2020

80,2 19,52

Fastigheternas värde, MDKR

EPRA NRV, kr/aktie

1 341

Hyresintäkter, mkr

319

Förvaltningsresultat, mkr

1 372

Periodens resultat, mkr

FÖRSTA KVARTALET

Kvartalet i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 1 341 mkr (429).
- Driftsöverskottet ökade till 895 mkr (240).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 444 mkr (97).
- Resultat före skatt ökade till 1 695 mkr (394), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 319 mkr (106). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade kostnader om -147 mkr (-25).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med 1 628 mkr (252).
 - Värdeförändring avseende derivat ingår med -252 mkr (9).
- Periodens resultat var 1 372 mkr (216) efter avdrag för uppskjuten skatt om -275 mkr (-116) och aktuell skatt om -48 mkr (-17), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 0,94 kr (0,20) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 80,2 mdkr (79,5).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) som beräknas enligt EPRA:s nya riktlinjer för substansvärdesberäkningar var 24 758 mkr (24 784), motsvarande 19,52 kr (20,04) per aktie.

Viktiga händelser under första kvartalet

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) har gjort en utvärdering av effekten av coronaviruset/covid 19 på bolagets verksamhet. Bedömningen är att SBB:s trygga kassaflöden endast marginellt påverkas av konjunkturen och omvärldsfaktorer då kassaflödena huvudsakligen kommer från hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska staterna alternativt hyresreglerade hyresrätter. Bolaget har en lång ränte- och kapitalbindning och har bortsett från företagscertifikat endast mindre förfall de närmaste 12 månaderna. Förfallen av företagscertifikat är säkerställda med back up-faciliteter. SBB har antagit en kontinuitetsplan med riktlinjer för verksamheten under covid 19-krisen samt fortsätter att följa utvecklingen noggrant.
- Efter att erbjudandet till Hemfosas aktieägare gått ut per 29 januari 2020 kontrollerade SBB 93,5 procent av aktierna och 93,8 procent av rösterna i Hemfosa. SBB har därefter påkallat tvångsinlösen för de aktier som inte lämnats in i erbjudandet. I februari genomfördes förvärv av ytterligare 8 736 000 stamaktier i Hemfosa från Syquant Capital. Efter det förvärvet kontrollerade SBB 98,3 procent av aktierna och 98,9 procent av rösterna i Hemfosa.
- SBB emitterade en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast kupong på 2,624 procent samt en icke säkerställd obligation om EUR 750m med en fast kupong om 1 procent och med en löptid på 7,5 år. I mars emitterades dessutom en 20-årig icke säkerställd obligation om EUR 50m till en fast ränta om 2,75 procent.
- Avsiktsförklaringar har ingåtts om att sälja fastigheter för ett totalt värde om 11 mdkr. Försäljning av fastigheten Mimer som var en del av avsiktsförklaringarna genomfördes till ett värde om 460 mkr. Ca 8 mdkr av avsiktsförklaringarna avsåg försäljningar till Nyfosa som beslutat att avvakta med genomförandet. SBB:s plan om försäljningar på 11 mdkr under året kvarstår dock.
- SBB förvärvade ca 30 procent av aktierna och rösterna i SSM Holding AB (publ) motsvarande en köpeskilling om 116 mkr.
- SBB återköpte i mars större delen av de icke säkerställda obligationerna utgivna av SBB och Hemfosa som förfaller fram till maj 2021 och har därmed återköpt 3 362,4 mkr av det totala emitterade beloppet på 3 724 mkr. SBB har inga andra icke säkerställda obligationer som förfaller under de närmaste 12 månaderna.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- SBB tecknade ett avtal med Kuststaden om försäljning av bostadsfastigheter i Västervik, Vaggeryd och Nybro till ett överenskommet fastighetsvärde om 469,5 mkr.
- Fitch ratings bekräftade SBB:s investment grade rating BBB- med stabila utsikter.

SBB NYCKELTAL

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Marknadsvärde fastigheter, mkr	80 235	27 201	79 542
Antal fastigheter	1 342	644	1 394
Antal kvm, tusental	4 180	1 466	4 233
Överskottsgrad, %	67	56	63
Direktavkastning, %	4,7	4,6	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	96,6	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7	7
Finansiella nyckeltal			
Hysesintäkter, mkr	1 341	429	1 996
Driftnetto, mkr	895	240	1 265
Periodens resultat, mkr	1 372	216	2 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	444	97	745
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	24 167	9 580	24 304
Avkastning på eget kapital, %	4	2	12
Belåningsgrad, %	50	52	41
Säkerställd belåningsgrad, %	17	37	26
Soliditet, %	36	39	30
Justerad soliditet, %	40	43	33
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,0	2,6
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr *)	17 821	8 258	17 931
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie *)	14,05	10,92	14,45
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr *)	24 758	9 168	24 855
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie *)	19,52	12,13	20,04
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	271	89	611
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,22	0,12	0,80
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	5,7	3,8	5,2
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,94	0,20	2,97
Resultat per stamaktie D, kr	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 259 332 896	756 049 031	762 481 721
Genomsnittligt antal stamaktier D	106 050 135	45 058 648	65 967 084
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 713	175 251	122 886
Antal stamaktier A och B	1 268 092 596	756 049 031	1 240 526 587
Antal stamaktier D	106 519 951	45 690 906	104 425 359
Antal preferensaktier	30 713	175 251	30 713

*) Nyckeltalen är beräknade enligt EPRA:s nya riktlinjer för beräkning av substansvärden.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN I SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

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

Fastighetsbestånd

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

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

Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter och fastighetstransaktioner. Fastighetsbeståndet omfattade per 2020-03-31 1 342 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 80,2 mdkr, varav bostäder utgjorde 13,5 mdkr, samhällsfastigheter 61,5 mdkr, och övriga fastigheter 5,2 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 4 180 000 kvm med en hyresintäkt om 5 163 mkr beräknad på 12-månaders rullande intjäningsförmåga motsvarande en genomsnittshyra om 1 235 kr/kvm.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	786	15
LSS	324	6
Stat/kommun	2 423	47
Indirekt statlig hyresgäst	1 001	20
Övrigt	629	12
Totalt	5 163	100

Organisation

Samhällsbyggnadsbolaget har en ledning med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Organisationen utgörs av en grupp medarbetare med fokus på kostnadseffektiv förvaltning, transaktioner och fastighetsutveckling.

Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet, vilket uppnås genom effektiv förvaltning av en lokalt etablerad förvaltningsorganisation och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling. SBB har en egen intern förvaltningsorganisation. SBB bedriver en transaktionsintensiv verksamhet med syfte att skapa den bästa långsiktiga avkastningen.



VD HAR ORDET



”Cash is king gäller även under en pandemi.”

”Cash is king” gäller även under en pandemi - Kassaflödet ökade med 347 mkr motsvarande 358 procent

Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) har en mycket stark finansiell ställning med drygt 50 miljarder i icke pantsatta tillgångar, starka bankrelationer och tillgång till europeisk kreditmarknad vilket bolaget visade tydligt genom att kunna emittera 20-års pengar mitt i krisen. SBB hade i slutet av kvartalet en kassa på 3,8 mdr. På toppen av detta kan läggas att SBB amorterat 10 mdr av sina banklån samt gjort stora återbetalningar av obligationer under kvartalet. De totala obligationsförfallen under de närmaste 12 månader var i slutet av första kvartalet 282 mkr, varav 65 mkr återbetalades den 6 april. Tillgång till kapital är viktigt men det är ännu viktigare att leverera starka kassaflöden från verksamheten. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 358 procent till 444 mkr (97) för kvartalet. Justerat för engångseffekter för återköp av dyra lån och omstruktureringskostnader landade kassaflödet på 591 mkr (122).

Att stå upp för tecknade avtal, jobba hårt och bidra till sitt samhälle är hållbarhet även under en pandemi

SBB är idag Nordens största och en av Europas största ägare av social infrastruktur. SBB:s skalbara plattform är bemannad med några av Nordens mest erfarna medarbetare på de ledande positionerna. Vårt erfarna team jobbar hårt för att bidra till att hålla samhället i gång. Vi fortsätter att investera och vi har inte behövt nyttja några stödprogram från samhället, utan fullföljer av egen kraft samtliga åtaganden avseende våra leverantörer, konsulter, entreprenörer, långivare, löner till våra medarbetare och utdelning till våra aktieägare. SBB står alltid upp för sina avtal och vi försöker hjälpa både genom att säkerställa att den sociala infrastrukturen fungerar trots omständigheterna men också genom att ge anstånd och hyresrabatter till våra hyresgäster med en långsiktig överlevnadsförmåga. Hittills har vi gett anstånd eller ändrad betalningsperiod motsvarande 12 mkr och rabatter motsvarande 1 mkr.

Våra medarbetare och vi som bolag ställer också upp genom att bidra till olika initiativ för de som arbetar i vården och för våra äldre och utsatta. Detta är hållbarhet på riktigt.

Vi ska vara 100 procent klimatneutrala 2030 och våra investeringar i energieffektiviseringar visar att detta är möjligt. Investeringar inom vårt gröna ramverk visar redan kraftiga sänkningar av energikonsumtion och koldioxidutsläpp.

Resultat efter skatt blev 1,4 mdr, en ökning med 535 procent

Resultatet före skatt uppgick till 1 695 mkr och resultatet efter skatt blev 1 372 mkr. Justerat för engångskostnader för återbetalning av dyra lån samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier och hybridobligationer, blev periodens resultat 1,06 kr per stamaktie A och B.

Driftnetto har ökat med 273 procent

Förvaltningsresultatet justerat för engångskostnader steg i jämförelse med Q1 2019 med 295 procent till 596 mkr (151). I engångskostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån också omstruktureringskostnader och orealiserade valutaeffekter. Den starka ökningen av driftnettot är huvudförklaringen bakom den starka förvaltningsresultatökningen.

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter och samhällsfastigheter. SBB:s byggrättsportfölj på drygt 1 800 000 kvm BTA motsvarar ca 25 000 lägenheter vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare. Med anledning av att SBB har en mycket stark balansräkning kan bolaget välja att utveckla för egen förvaltning och är ej beroende av konjunkturen i någon betydande omfattning. Vi ser också att modellen med att använda byggrätter till egna framtida kassaflöden, där vi nu förstärkt organisationen med ett starkt team vant att jobba med typhus och i samarbete med entreprenörer som tar byggrisken, leder till betydande värdeskapande. Exempel med kassaflöden på väg in under de närmaste två åren:

- Om- och tillbyggnad av Nykvarns kommunhus (nytt 25-årigt hyresavtal)
- Uppförande av kulturhus till Skellefteå kommun (50-årigt hyresavtal)
- Uppförande av Socialtjänstens hus i Västerås (15-årigt hyresavtal)
- Ombyggnation av lokaler i Haninge till skola och äldreboende för Haninge kommun (ett 23-årigt och ett 20-årigt hyresavtal)
- Uppförande av sex LSS-fastigheter tillsammans med Emrahus och fyra LSS-fastigheter i egen regi (generellt 15-åriga hyresavtal).

BBB+ rating fokus under de närmaste 12 månaderna

Vi fokuserar på att uppnå en BBB+ rating under de närmaste 12 månaderna, vilket är en förutsättning för stark tillväxt. På lång sikt är målet att uppnå en A- rating. Detta understöds av kvaliteten på våra tillgångar samt att vi har samma trygga offentligt finansierade kassaflöden som våra peers inom public rating kategorin.

Vi fortsätter att stärka det egna kapitalet och räntetäckningsgraden stiger snabbt från 2,0 första kvartalet 2019 till 2,8 idag. Räknat på vår intjäningsförmåga på 12-månaders rullande blir räntetäckningsgraden 4,7 gånger. Vi har en snittränta på 1,52% (2,52%) vilket är en procentenhet lägre än Q1 2019. I slutet av kvartalet uppgick vår nettoskuld proforma, justerat för planerade försäljningar och årets intjäning, genom totalt kapital enligt S&Ps definition till 54 procent.

Utsikter

SBB:s trygga kassaflöden påverkas endast marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer. Detta står sig också i en av de största prövningarna vår

ekonomi utsatts för i modern tid. Vi ser fortsatt att vi i enlighet med resultatet för Q1 och intjäningsförmågan levererar en stark intjäningsförmåga om 3,28 kronor per aktie. I tillägg till detta ser vi också goda förutsättningar att skala upp vår organiska tillväxt genom att våra byggrätter levererar kassaflödesfastigheter med långa avtal till vår egen förvaltning. Vi har tidigare kommunicerat vår bedömning att vi för åren 2019–2021 ska kunna leverera den högsta årliga ökningen av substansvärde bland alla svenska noterade fastighetsbolag. Den starka organiska utvecklingen vi ser genom nytecknade avtal bidrar till att vår bedömning står fast trots utvecklingen för norska kronan.

SBB är nu Nordens ledande fastighetsbolag med fokus på social infrastruktur och vår sammantagna bedömning är att vi har de bästa förutsättningarna att fortsätta utveckla vår position. Kriserna kommer och går och man ska vara ödmjuk inför detta men vår uppgift är att vara en pålitlig och långsiktig samhällsaktör som på ett hållbart sätt levererar aktieägarvärde, god lönsamhet och starka resultat.

Ilja Batljan

Verkställande direktör och grundare



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter	1 341	429	1 996
Driftskostnader	-282	-134	-471
Underhåll	-75	-26	-115
Förvaltningsadministration	-56	-21	-104
Fastighetsskatt	-33	-8	-41
Driftnetto	895	240	1 265
Centraladministration	-53	-27	-136
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-32	-	-83
Resultat från intresseföretag/JV	23	12	92
Resultat före finansiella poster	833	225	1 138
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	28	13	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	-292	-107	-482
Kostnader förtidslösen lån	-115	-25	-197
Valutakursdifferenser	-130	-	91
Leasingkostnader	-5	-	-7
Förvaltningsresultat	319	106	645
Värdeförändringar fastigheter	1 628	252	2 453
Värdeförändringar derivat	-252	-9	39
Resultat före skatt	1 695	349	3 137
Skatt	-323	-133	-513
PERIODENS RESULTAT	1 372	216	2 624

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	1 372	216	2 624
Omräkningsdifferenser	-966	142	163
PERIODENS TOTALRESULTAT	406	358	2 787
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	0,94	0,20	2,97
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,93	0,20	2,92
Resultat per stamaktie D (har ingen utspädning)	0,50	0,50	2,00

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 1 341 mkr (429). Av hyresintäkterna avsåg 220 mkr bostäder, 1 020 mkr samhällsfastigheter och 101 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,3 procent (96,6). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -446 mkr (-189). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration.

Segmentredovisning

Samhällsbyggnadsbolaget har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmenten utgörs av Bostäder, Samhällsfastigheter och Övrigt/Fastighetsutveckling. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Segmentredovisning 2020-01-01 – 2020-03-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	220	1 020	101	1 341
Fastighetskostnader	-127	-274	-45	-446
Driftnetto	93	746	56	895
Överskottsgrad	42%	73%	55%	67%
Centraladministration				-53
Förvärvs- och omstrukturingskostnader				-32
Resultat från intresseföretag/JV				23
Finansnetto				-514
Förvaltningsresultat	93	746	56	319
Värdeförändringar fastigheter	127	1 416	85	1 628
Värdeförändringar derivat				-252
Skatt				-323
Periodens resultat	220	2 162	141	1 372
Förvaltningsfastigheter	13 511	61 539	5 185	80 235
Värde per kvm (kr)	15 888	20 706	14 438	19 188

Segmentredovisning 2019-01-01 – 2019-03-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	152	250	27	429
Fastighetskostnader	-98	-74	-17	-189
Driftnetto	54	176	10	240
Överskottsgrad	36%	70%	37%	56%
Centraladministration				-27
Resultat från intresseföretag/JV				12
Finansnetto				-119
Förvaltningsresultat	54	176	10	106
Värdeförändringar fastigheter	204	60	-12	252
Värdeförändringar derivat				-9
Skatt				-133
Periodens resultat	258	236	-2	216
Förvaltningsfastigheter	8 455	16 745	2 002	27 201
Värde per kvm (kr)	13 261	25 689	11 372	18 562

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till -53 mkr (-27). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Till följd av förvärvet av Hemfosa har bolaget haft en del engångskostnader under perioden. Då förvärvet av Hemfosa klassificeras som ett s.k. rörelseförvärv ska transaktionskostnaderna redovisas i resultaträkningen. Totalt uppgår dessa förvärvs- och omstruktureringskostnader till -32 mkr. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 23 mkr (12) för perioden.

Finansnettot för året uppgick till -514 mkr (-119). 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 -115 mkr (-25). Under perioden redovisades valutakursdifferenser om 130 mkr (-) 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. Resultateffekten förklaras av Eurons starka utveckling mot svenska kronan under perioden.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 1 628 mkr (252) varav -60 mkr (-16) var realiserade värdeförändringar och 1 688 mkr (268) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende fastighetsutveckling om 78 mkr (32). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Periodens resultat efter skatt var 1 372 mkr (216) och belastades med -323 mkr (-133) i skatt varav -48 mkr (-17) avsåg aktuell skatt och -275 mkr (-116) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag.



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 691	24	6 687
Summa immateriella anläggningstillgångar	6 691	24	6 687
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	80 235	27 201	79 542
Nyttjanderätt tomträtt	450	52	445
Inventarier	21	4	21
Summa materiella anläggningstillgångar	80 706	27 257	80 008
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	1 124	226	909
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 191	970	1 142
Derivat	36	-	73
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 333	-	459
Andra långfristiga fordringar	23	73	24
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 707	1 269	2 607
Summa anläggningstillgångar	91 104	28 550	89 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	40	31	53
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	631	-
Övriga fordringar	1 290	355	791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233	27	158
Summa kortfristiga fordringar	1 563	1 044	1 002
Kortfristiga placeringar	-	-	1 041
Likvida medel	3 820	398	12 858
Summa omsättningstillgångar	5 383	1 442	14 901
SUMMA TILLGÅNGAR	96 487	29 992	104 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	34 875	11 782	30 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14 473	6 494	22 073
Obligationslån	32 493	7 423	23 720
Derivat	64	20	25
Uppskjutna skatteskulder	6 288	1 159	6 237
Skuld finansiell leasing	450	52	445
Övriga långfristiga skulder	40	131	22
Summa långfristiga skulder	53 808	15 279	52 522
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	709	22	3 912
Företagscertifikat	4 268	1 928	4 944
Obligationslån	282	67	1 442
Leverantörsskulder	136	79	131
Aktuella skatteskulder	173	12	126
Övriga skulder	767	514	8 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 469	309	1 408
Summa kortfristiga skulder	7 804	2 931	20 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	96 487	29 992	104 203

KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 80,2 mdkr per 2020-03-31.

Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills 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 15 procent. I värdet för fastigheterna ingår 2 590 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare om förvaltningsfastigheter på s. 16.

Intressebolag och joint ventures

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2020-03-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 1 124 mkr (909) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 191 mkr (1 142). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt som beskrivs närmare på s. 19 medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen Klarabo Förvaltning AB, Valerum Fastighets AB och Offentlig Eiendom AS. Under perioden har aktier förvärvats i SSM Holding AB (publ).

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 691 mkr hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv såsom förvärvet av Hemfosa. För denna redovisningsmässiga goodwill om 2 383 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. En mindre del av goodwillen uppkom genom förvärvet av bolaget SBB Förvaltning Sverige AB (f.d. Hestia Sambygg AB) med 70 anställda som gjordes 2018. Goodwillposten som uppstod vid förvärvet är kopplat till de anställda.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2020-03-31 till 34 875 mkr (30 896). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 10 342 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt en minoritet i Hemfosa då SBB inte äger samtliga aktier i bolaget. Då aktier i Hemfosa har förvärvats under perioden har minoritetsandelen minskat med 1,6 mdkr. SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 723 mkr efter emissionskostnader som använts som vederlag för förvärv av aktier i Hemfosa. Dessutom emitterades en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast kupong på 2,624 procent.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -966 mkr (142) av förändringen i eget kapital under perioden. Effekten förklaras främst av den negativa utvecklingen av den norska kronan samt Eurons starka utveckling mot svenska kronan under perioden.

Soliditeten uppgick till 36 procent (39), den justerade soliditeten till 40 procent (43) och belåningsgraden till 50 procent (52).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22 procent och i Finland 20 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2020-03-31 till 6 288 mkr (6 237) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgår till ca 3,9 mdkr per 2020-03-31.

Skulder och likvida medel

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 52 225 mkr (56 091), varav 15 182 mkr (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 32 775 mkr (25 162) avsåg obligationslån och 4 268 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 14. Likvida medel uppgick till 3 820 mkr (12 858). Minskningen av likvida beror främst på utbetalningen av det kontanta vederlaget i Hemfosa-förvärvet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	4 345	4 585	1 872	315	11 197
Apport-/kvittnings-/nyemission	1	257				258
Utdelning				-31		-31
Periodens resultat			185	31		216
Övrigt totalresultat			127		15	142
Utgående eget kapital 2019-03-31	81	4 602	4 897	1 872	330	11 782
Apport-/kvittnings-/nyemission	53	13 095				13 148
Emission hybridobligation				4 600		4 600
Emission teckningsoptioner		3				3
Utdelning			-357	-167	-1	-525
Inlösta preferensaktier		-93	-54		-295	-442
Återköpta hybridobligationer			-283	-1 873		-2 156
Förvärvade minoritetsandelar					1 930	1 930
Skatteeffekter eget kapital		51		76		127
Periodens resultat			2 236	167	5	2 408
Övrigt totalresultat			73	-47	-5	21
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	17 658	6 512	4 629	1 963	30 896
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	17 658	6 512	4 629	1 963	30 896
Apport-/kvittnings-/nyemission	3	720				723
Emission hybridobligation				5 281		5 281
Inlösta minoritetsandelar			-731		-1 640	-2 371
Utdelning			-1	-90	0	-91
Skatteeffekter eget kapital		5		25		31
Periodens resultat			1 238	90	44	1 372
Övrigt totalresultat			-1 372	407	-1	-966
Utgående eget kapital 2020-03-31	137	18 383	5 646	10 342	366	34 875

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

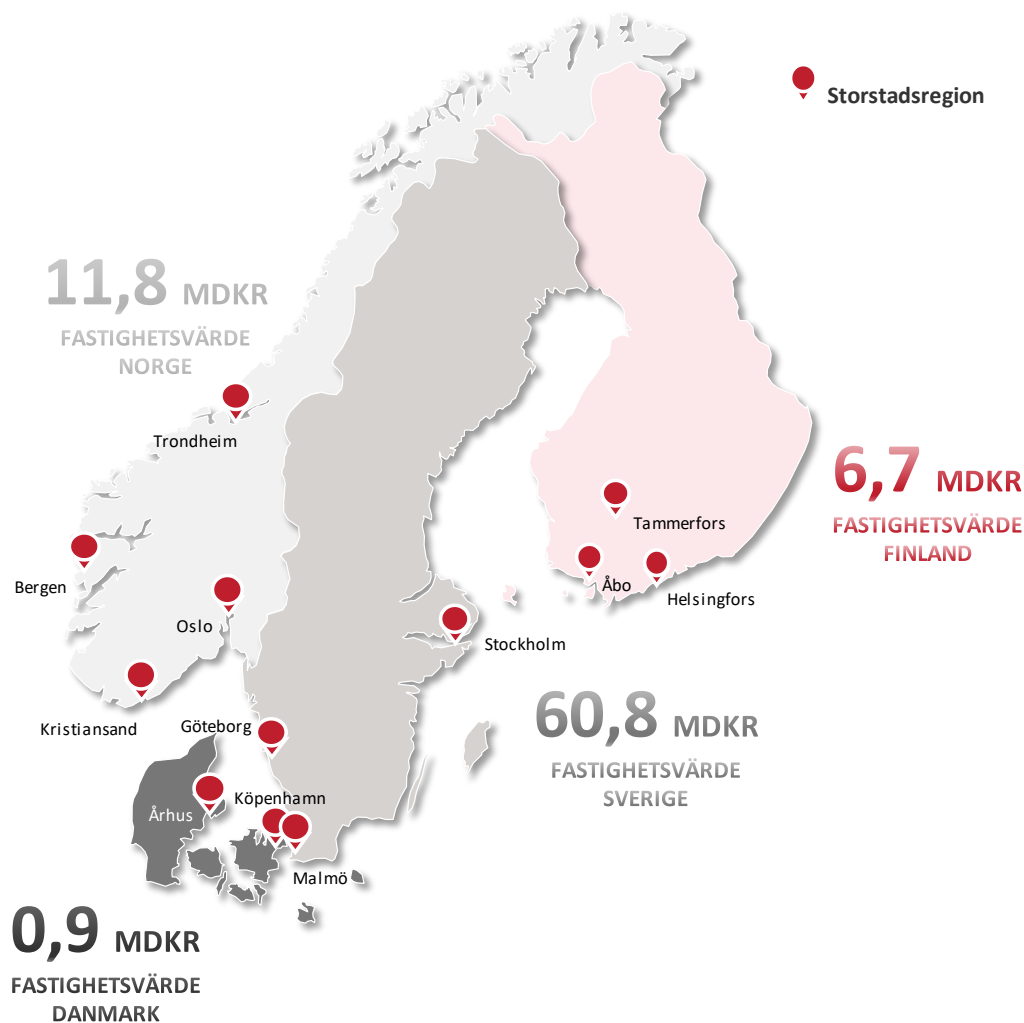
Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	319	106	645
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	1	0	3
Räntenetto	514	119	493
Erlagd ränta	-369	-124	-459
Erhållen ränta	27	13	97
Betald skatt	-48	-17	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	444	97	745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-558	-60	-644
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 018	197	9 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 132	234	9 544
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-1 458	-1 661	-58 258
Försäljning av fastigheter	1 631	327	6 672
Investeringar/försäljning inventarier	-1	1	-19
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-254	-12	-698
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-4	-	-4 295
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV	-57	-27	432
Förändring av finansiella tillgångar	-82	-	-1 459
Förändring av andra långfristiga fordringar	1	-	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224	-1 372	-57 638
Finansieringsverksamheten			
Apport-/kvittnings-/nyemission ¹⁾	723	258	13 406
Emission hybridobligation	5 281	-	4 600
Inlösta preferensaktier	-	-	-83
Återköpta hybridlån	-	-	-2 156
Emission teckningsoptioner	-	-	3
Utbetald utdelning	-59	-41	-426
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	1 930
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-2 371	-	-349
Upptagna lån	9 501	3 182	53 766
Amortering av lån	-13 662	-2 127	-12 362
Förändring övriga långfristiga skulder	-94	106	2 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-681	1 378	60 796
Periodens kassaflöde	-9 037	240	12 702
Likvida medel vid periodens början	12 858	157	157
Valutakursändring i likvida medel	-1	1	-1
Likvida medel vid periodens slut	3 820	398	12 858

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

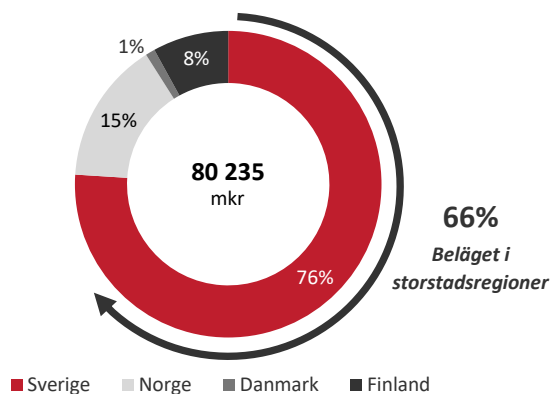
FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSVÄRDE EFTER GEOGRAFI:

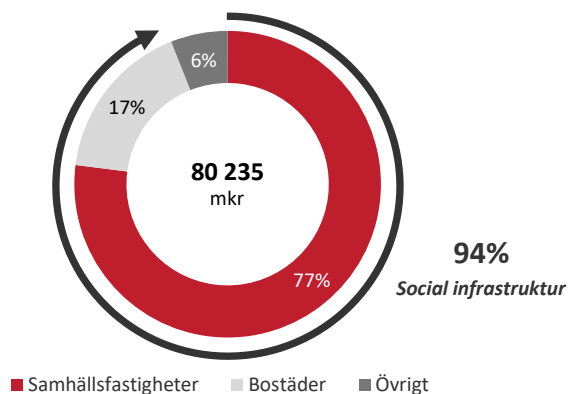
66 procent av fastighetsbeståndet i storstadsregionerna



Fastighetsvärde, fördelning per land



Fastighetsvärde, fördelning per fastighetstyp



Samhällsbyggnadsbolagets affärsidé är att göra nytta för sina aktieägare och samhället i stort genom:

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

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

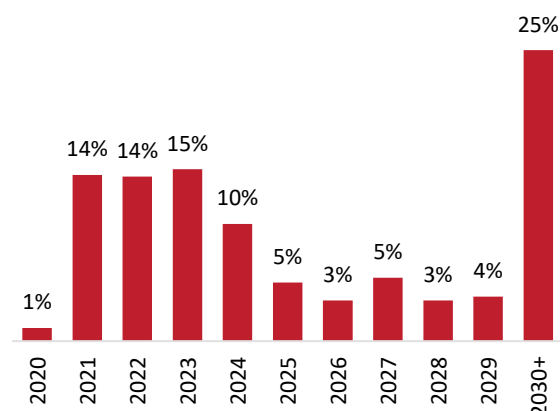
Samhällsbyggnadsbolagets samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska välfärdsstaterna. Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan verksamhet för vård samt kommunal och statlig förvaltning.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

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

Kontraktslängd samhällsfastigheter

7 år

i genomsnittlig kontraktstid



Största hyresgäster för samhällsfastigheter

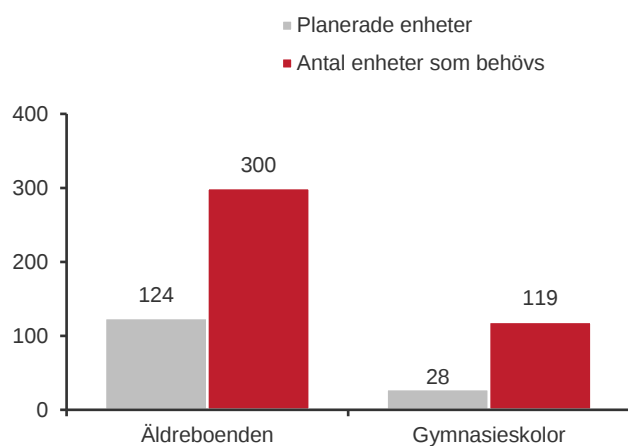
Hyresgäst	Hyresintäkt	% av total ¹⁾
Svenska staten	882	21,4
Norska staten	289	7,0
Finska staten	182	4,4
Härnösands kommun	131	3,2
Academedia	106	2,6
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	104	2,5
Västra Götalands Läns Landsting	66	1,6
Ambea	63	1,5
Bodens kommun	63	1,5
Haninge kommun	63	1,5
Summa 10 största	1 949	47,3
Övriga	2 168	52,7
Total hyresintäkt	4 117	100,0

¹⁾ Baserat på samhällsfastighetsbeståndet

Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

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

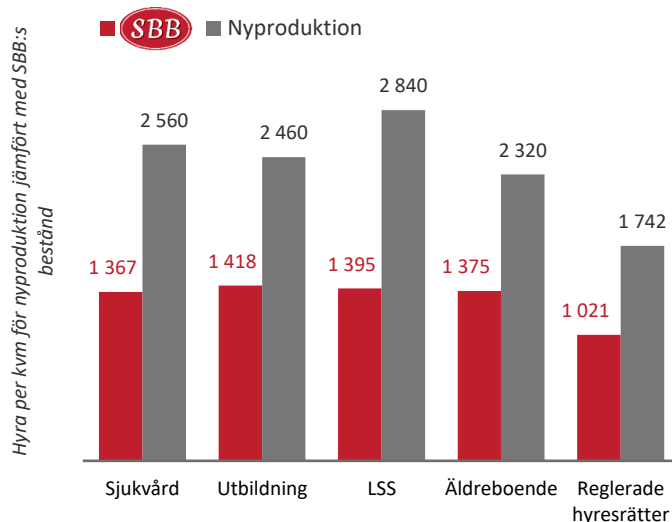
Behov och planerade samhällsfastigheter



Källa: SKL

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

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



Källa: Newsec

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	3 869 / -3 874 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-2 127 / 2 293 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 616 / 2 777 mkr

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2020-01-01	79 542
Förvärv	1 078
Investeringar	380
Försäljningar	-1 692
Omräkningsdifferens	-761
Orealiserade värdeförändringar	1 688
Verkligt värde vid periodens slut	80 235

AKTIV FÖRVALTNING

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

FASTIGHETSUTVECKLING

Per 2020-03-31 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till drygt 1 800 000 kvm BTA motsvarande cirka 25 000 lägenheter vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare. Med anledning av att SBB har en mycket stark balansräkning kan bolaget välja att utveckla för egen förvaltning och är ej beroende av konjunkturen i någon betydande omfattning. Fastighetsutveckling för SBB innebär (1) utveckling av byggrätter, (2) deltagande i fastighetsutvecklingsprojekt i joint ventures (JV) samt (3) utveckling för egen förvaltning med fastprisentreprenader där entreprenören tar ett totalansvar för projektgenomförandet. Bolagets strategi är att cirka 10 procent av fastighetsbeståndets värde ska utgöras av kassaflödesfastigheter med identifierad fastighetsutvecklingspotential för social infrastruktur. Utvecklingsfastigheterna är företrädesvis kassaflödesfastigheter som finansierar utvecklingsarbetet. Fastighetsutveckling inom SBB ska generera ett resultat om 250 - 400 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.

SBB anser att hållbar stadsutveckling har sin utgångspunkt i det kommunikationsnära läget och att redan exploaterad mark förädlas snarare än att viktiga grönområden tas i anspråk för stadsutveckling. SBB drivs av att man i det moderna boendet kan leva utan egen bil och att kommunikation, närservice, vård, skola och omsorg ska finnas i närområdet. Flertalet av SBB:s utvecklingsfastigheter ligger inom utpekade prioriterade kommunikationsnav såsom pendeltågsstationer och viktiga järnvägsstationer för regional trafik. Vidare innehåller flertalet av utvecklingsprojekten såväl bostäder som skolor, äldreboenden och övrig samhällsservice. Periodens resultat från fastighetsutveckling är 78 mkr.

Byggrättsutveckling

SBB hade per 2020-03-31 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt cirka 1 800 000 kvm BTA. SBB delar in utvecklingsprocessen i fyra faser; Projekttidé (fas 1), Inför beslut om planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4). Nedan redovisas i tabellform SBB:s olika projekt. Det ska beaktas att ett flertal projekt inom fas 1-3 redan till del har lagakraftvunna detaljplaner men där SBB identifierat en potential utöver vad nuvarande detaljplan medger.

Sålda men ej frånträdade byggrätter innebär att avtalad försäljning ännu inte har frånträtts per 2020-03-31 då frånträdesvillkor ej uppfyllts. SBB bedömer att resultatet från utveckling av byggrättsportföljen vid lagakraftvunna detaljplaner, efter tagna investeringar samt med hänsyn taget till nuvarande externvärderingar kommer att uppgå till cirka 3,4 mdkr (inkluderat bedömda JV-vinster om 1,4 mdkr).

Fastighetsutveckling i JV

För att bidra till snabbare stadsutveckling och för att säkerställa produktionsresurser har SBB i flera fall ingått ett JV med köparen av byggrätterna för exploateringen av byggrätterna och i vissa fall även JV-samarbeten för att gemensamt ta fram byggrätter. SBB bedömer vinstpotentialen i dessa samarbeten till cirka 1,4 mdkr efter avdrag för SBB:s egen investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övervärden avseende byggrättsutveckling. I JV-samarbetena tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinstpotentialen om cirka 1,4 mdkr avser endast redan avtalade samarbeten.

Planeringsfas	BTA byggrätter (kvm)	Värde enligt externvärdering (mkr)	per kvm
Fas 1 – Projekttidé	592 250	559	943
Fas 2 – Inför beslut om planbesked	70 000	122	1 739
Fas 3 – Med planbesked	764 832	1 006	1 315
Fas 4 – Lagakraftvunnen detaljplan	396 562	900	2 280
Totalt	1 823 914	2 590	1 420

Försäljningsstatus	BTA byggrätter (kvm)	Värde (mkr)	per kvm
Sålda men ej frånträdade byggrätter	443 600	1 544	3 480
Ej sålda byggrätter	1 380 314	4 645	3 365
Totalt	1 823 914	6 189	3 393

Illustration av SBB och Skellefteå Kommuns gemensamma utvecklingsprojekt Sara uppkallat efter nobelpristagaren Sara Lidman där SBB vid färdigställande förvärvar kulturhus med 50-årigt kommunalt hyresavtal till en förutbestämd avkastning. Kommunen ansvarar för projektekonomi och projektgenomförandet.



Strategi för fastighetsutveckling - scenarioanalyser

För varje framtagen byggrätt tar SBB ett strategiskt inriktningsbeslut om huruvida byggrätten ska säljas externt (alternativt till JV-samarbete) eller om SBB ska utveckla för egen förvaltning.

För att bedöma värdet av egenutvecklad portfölj har ett direktavkastningskrav om 4,0 %, en normhyra om 1 650 kr/kvm BOA (dvs en snitthyra om 1 820 kr/kvm) samt kostnader om 350 kr/kvm använts innebärandes ett värde per kvm BOA om cirka 35 800 kr. För det fall investeringsstöd med lägre hyra väljs blir effekten i princip neutral ur ett värdeperspektiv (investeringsstöd - minskat driftnetto / 4,0 %). SBB avser att från fall till fall bedöma lämpligt vägval.

För att estimera projektkostnaderna vid utveckling för egen förvaltning har SBB som första privata medlem i Sveriges Allmännyttan använt nyckeltal för de ramupphandlingar som Sveriges Allmännyttan genomfört de senaste åren. För att få ett relevant nyckeltal har kostnaden beräknats utifrån medeltalet för tre olika ramupphandlade hustyper (såväl punkthus som lamellhus med olika våningshöjder) vilket inklusive grundläggning och byggherrekostnader innebär en total projektkostnad om cirka 25 700 kr/kvm BOA. SBB har även under kvartalet initierat dialoger med andra entreprenörer för att skapa ytterligare flexibilitet och konkurrenssättning utöver den redan gjorda ramupphandlingen.

Nedan illustreras tre olika scenarios avs. beräknade potentiella utvecklingsvinster.

	Byggrättsutveckling		
	Enbart byggrättsutveckling (mkr)	och 50 % utveckling för egen förvaltning (mkr)	Byggrättsutveckling och 100 % utveckling för egen förvaltning (mkr)
Totalt marknadsvärde	6 189	20 991	35 794
Exploateringskostnader och investeringar i byggrätter	- 1 157	- 1 157	- 1 157
Externvärdering byggrätter	- 2 590	- 2 590	- 2 590
Externvärdering kassaflödesfastigheter	- 399	- 399	- 399
Produktionskostnader vid utveckling för egen förvaltning	N/A	- 12 311	- 24 621
Bedömda vinster i redan avtalade JV-samarbeten	+ 1 397	+ 1 397	+ 1 397
Resultat	3 441	5 932	8 424

Urval av pågående projekt för egen förvaltning

- Om- och tillbyggnad av Nykvarns kommunhus (nytt 25-årigt hyresavtal)
- Uppförande av kulturhus till Skellefteå kommun (50-årigt hyresavtal)
- Uppförande av Socialtjänstens hus i Västerås (15-årigt hyresavtal)
- Ombyggnation av lokaler i Haninge till skola och äldreboende för Haninge kommun (ett 23-årigt och ett 20-årigt hyresavtal)
- Uppförande av sex LSS-fastigheter tillsammans med Emrahus och fyra LSS-fastigheter i egen regi (generellt 15-åriga hyresavtal).

INVESTERINGAR/RENOVERINGAR OCH TRANSAKTION

Under årets första kvartal har SBB färdigställt renovering av 175 lägenheter. Ytterligare 102 lägenheter är under pågående renovering och 129 lägenheter är uppsagda och där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod. I enlighet med SBB:s gröna ramverk har ytterligare energibesparande projekt genomförts i fastigheterna Skara Hermod 1-4 och utöver detta har beslut tagits om att inleda energibesparande projekt i fastigheterna Veteaxet 1, Ärtskidan 1 och Klöverbullen 1, alla i Borlänge.

Under kvartalet har SBB även inlett ett pilotprojekt tillsammans med AVY där vi driftsätter en boendeapp för de boende på fastigheten Borås Väpnaren 6 som ger SBB en unik möjlighet att kommunicera digitalt med hyresgästerna. Med appen erbjuds digital hyresavisering och flertalet olika valmöjligheter för enklare betalning av hyran med exempelvis Swish. Med appen kommer det även vara möjligt att skapa ytterligare intäktsströmmar genom att erbjuda tillvalstjänster och servicetjänster på ett sätt som tidigare inte varit möjligt. Efter utvärdering av genomfört pilotprojekt kommer beslut tas om att eventuellt driftsätta appen i ytterligare delar av bostadsbeståndet.

SBB arbetar aktivt med transaktion och värdeskapande genom aktiv portföljförvaltning. Sedan 2017 har SBB förvärvat och sålt fastigheter för ett totalt bruttovärde om cirka 89 mdkr.

FINANSIERING

FINANSIERING HIGHLIGHTS

50 % Belåningsgrad

17 % Säkerställd belåningsgrad

1,52% Genomsnittlig ränta

BBB- Positive outlook (S&P)

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 52 225 mkr (56 091), varav 15 182 mkr (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 32 775 mkr (25 162) avsåg obligationslån och 4 268 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat. Belåningsgraden uppgick till 50 procent (41). Säkerställd belåningsgrad uppgick till 17 procent (26). Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per den 31 mars 2020 bedöms överensstämma med redovisat värde. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick till 1,52 procent (1,76). Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 4 år (2,8) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,3 år (3,4). Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulderna framgår av tabellerna till höger. Exklusive företagscertifikat förfaller 1 028 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up faciliteter, som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

SBB har tillgångar i Sverige, Norge, Finland och Danmark vilket innebär att bolaget är exponerat mot valutarisker. SBB säkrar främst valutarisker genom att ha tillgångar och räntebärande skulder i samma valuta.

Vid utgången av perioden uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 70 procent av de totala räntebärande skulderna. SBB har även under första kvartalet emitterat en hybridobligation om EUR 500m. Totalt har SBB nu hybridobligationer om 1 500m SEK och EUR 800m som i balansräkningen klassificeras som eget kapital.

SBB fortsätter att arbeta med att sänka den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna. Per 2020-03-31 uppgick andelen räntebärande skulder med fast ränta till 95 procent och rörlig ränta till 5 procent.

SBB har fortsatt att lösa dyra lån från kreditinstitut samt under året återköpt obligationer. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntederivat med ett sammanlagt nominellt värde om 14 662 mkr med löptid mellan ett och tio år. SBB har, genom räntederivat, räntetak och lån med fast ränta, räntesäkrat 95 procent av rörlig skuld vilket omfattar lån med rörlig ränta och företagscertifikat samt skuld som förfaller inom ett år. SBB har ingått EUR/SEK valutaderivat om EUR 600m för att säkra valutarisk. Räntederivaten samt valutaderivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om -28 mkr (46).

Rating

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

Kapitalbindningsstruktur (exklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	1 030	2%
< 2 år	8 438	18%
< 3 år	8 150	17%
< 4 år	3 660	8%
< 5 år	11 774	24%
> 5 år	15 168	31%
Summa	48 224	100%

Kapitalbindningsstruktur (inklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	5 298	10%
< 2 år	8 438	16%
< 3 år	8 150	16%
< 4 år	3 660	7%
< 5 år	11 774	22%
> 5 år	15 168	29%
Summa	52 492	100%

Väsentliga händelser under första kvartalet 2020

Under första kvartalet har SBB framgångsrikt emitterat icke säkerställda obligationer för att återköpa obligationer och banklån med högre ränta i syfte att sänka bolagets långsiktiga finansiella kostnader, förlänga kapitalbindningen och därmed uppnå en högre rating. Som exempel så har SBB emitterat en icke säkerställd obligation om EUR 750m på 7,5 år till en fast ränta om 1 procent. Vidare lyckades SBB den 27 mars 2020 att emittera EUR 50m i en 20-årig icke säkerställd obligation i form av en lång Private Placement till en fast ränta om 2,75 procent. För att ta tillvara på det mycket goda marknadsläget så emitterade SBB efter budet på Hemfosa Fastigheter AB ("Hemfosa") en ny evig hybridobligation om EUR 500m till en fast ränta om 2,624 procent. Likviden för nyemitterade obligationer har använts för att under kvartalet lösa lån och obligationer i både SBB och Hemfosa. SBB har återköpt större delen fyra icke säkerställda obligationerna utgivna av SBB och Hemfosa. Totalt så har bolaget återköpt 3 362,4 mkr av det totala emitterade beloppet om 3 724 mkr. Utöver återköp av obligationer har SBB återbetalat säkerställda banklån om totalt 10 mkr. Återköp av obligationer och återbetalning av lån har resulterat i att de finansiella kostnaderna på 12 månaders rullande basis har minskat med 170 mkr.

Rörelsekapital och likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 3 819 mkr och finansiella placeringar uppgick till ca 1 333 mkr. Utöver det har SBB 7 103 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

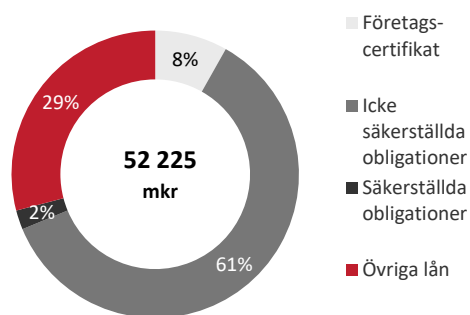
Börsnoterade obligationslån 2020-03-31

Emittent	Löptid	Mkr	Återköpt av SBB/Hemfosa (Mkr)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2017-2020	1 500	1 434	Stibor 3M + 6,00%	2020-04-06	SE0009805468	
SBB	2018-2022	1 000	944	Stibor 3M + 3,60%	2022-10-03	SE0011725514	
SBB	2018-2021	474	466	Stibor 3M + 3,65%	2021-05-12	SE0010985713	
SBB	2018-2021	750	711	Stibor 3M + 3,90%	2021-01-29	SE0010414581	
SBB	2019-2024	500	228,75	Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	Grön
SBB	2019-2024	200	26,25	Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
SBB	2019-2025	600	50	Stibor 3M + 1,90%	2025-01-14	XS1997252975	
SBB	2020-2025	500		Stibor 3M + 1,03%	2025-01-14	XS1997252975	
SBB	2019-2023	200		Stibor 3M + 1,40%	2023-05-22	XS2000538699	
SBB	2016-2021	683		Stibor 3M + 1,85%	2021-12-23	NO963342624	Säkerställd
SBB	2019-2022	500		Stibor 3M + 1,20%	2022-07-22	XS2021634675	Grön
SBB	2019-2021	1 960		Stibor 3M + 0,93%	2021-07-05	XS2022418243	
SBB	2019-2023	500	50	Stibor 3M + 1,150%	2023-09-06	XS2050862262	Grön
SBB	2019-2022	600		Stibor 3M + 0,95%	2022-10-03	XS2059787049	
SBB	2019-2023	1 000		Stibor 3M + 1,01%	2023-02-01	XS2066041661	
SBB	2019-2022	300		0,85%	2022-03-11	XS2078676322	
SBB	2019-2021	500		Stibor 3M + 0,7%	2021-11-08	XS2078691123	
SBB	2019-2023	600		1,072%	2023-05-11	XS2078737306	
SBB	2019-2021	800	325	Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
SBB	2019-2020	400		0,80%	2021-06-14	XS2093118953	
SBB	2019-2024	1 000		1,66%	2024-11-28	XS2085870728	
SBB	2019-HYB	1 500		3,50%	Hybrid	SE0013359148	
SBB	2020-2027	500		Stibor 3M + 1,50%	2027-01-30	XS2111589219	Grön
Hemfosa	2017-2020	1 000	790	Stibor 3M + 2,75%	2020-09-01	SE0009664337	
Hemfosa	2019-2022	1 300	485	Stibor 3M + 2,40%	2022-05-16	SE0012596203	Grön
Hemfosa	2019-2022	800	405	Stibor 3M + 2,10%	2022-10-03	SE0013109444	Grön

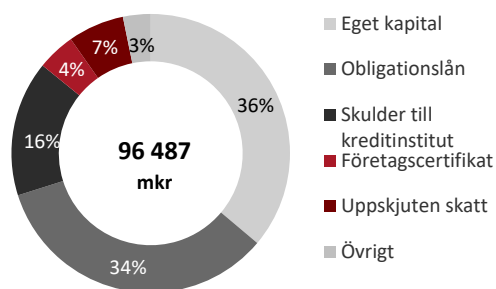
Emittent	Löptid	M EUR	Återköpt av SBB (Mkr)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2019-HYB	300	0	4,625%	Hybrid	XS1974894138	
SBB	2019-2025	550	3	1,75%	2025-01-14	XS1993969515	
SBB	2019-2026	500	0	1,125%	2026-09-04	XS2049823680	
SBB	2020-2027	750	0	1%	2027-08-12	XS2114871945	
SBB	2020-HYB	500	0	2,624%	Hybrid	XS2010032618	

Emittent	Löptid	M NOK	Återköpt av SBB (Mkr)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2016-2023	620	0	3,00%	2023-11-01	NO0010777683	Säkerställd
SBB	2020-2023	400		Nibor 3M + 0,72%	2023-02-24	XS2124186508	

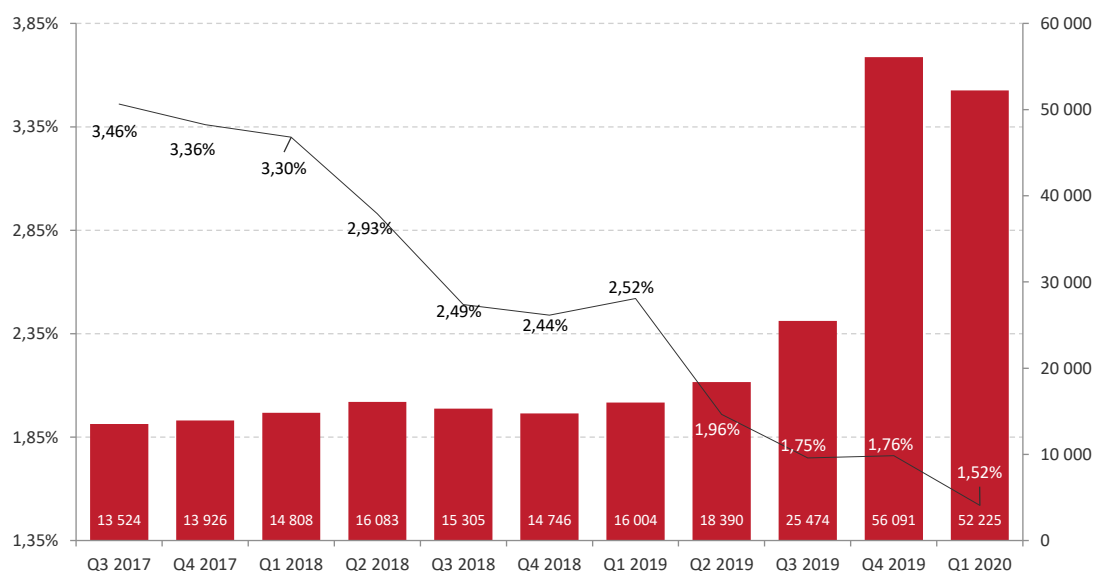
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snittränta



TEAM SBB



Jessica Thornander

Regionchef Väst
Samhällsfastigheter
Branschfarenhet 26 år



Maria Liderås

Regionchef Öst
Samhällsfastigheter
Branschfarenhet 17 år



Christer Melander

Regionchef Norr
Samhällsfastigheter
Branschfarenhet 24 år



Alexander Hedin

Regionchef Stockholm
Samhällsfastigheter
Branschfarenhet 10 år



Henrik Melder

Regionchef Norge
Branschfarenhet 23 år



Arto Nummela

Tf Regionchef Finland
Branschfarenhet 31 år



Daniel Blixt

Regionchef LSS/HVB
Branschfarenhet 30 år



Per Sundequist

Regionchef Bostad Region Mitt
Branschfarenhet 23 år



Ola Svensson

Regionchef Syd och Danmark
Branschfarenhet 20 år



Ilija Batljan

VD och Grundare
Branscherfarenhet 20 år



Lars Thagesson

Vice VD och COO
Branscherfarenhet 46 år



Krister Karlsson

Vice VD/ fastighetsutvecklingschef
Branscherfarenhet 32 år



Eva-Lotta Stridh

CFO
Branscherfarenhet 20 år



Rosel Ragnarsson

Finanschef
Branscherfarenhet 36 år



Oscar Lekander

Affärsutvecklingschef
Branscherfarenhet 10 år



Annika Ekström

Affärsområdeschef
Samhällsfastigheter
Branscherfarenhet 24 år



Fredrik Holm

Affärsområdeschef
Bostäder/LSS/HVB
Branscherfarenhet 24 år

DAGENS SAMHÄLLSBYGGARE FÖR MORGONDAGENS BEHOV

SBB är Nordens ledande aktör inom social infrastruktur. Vi äger bostads- och samhällsfastigheter i hela Norden och har som grundidé att utveckla, äga och förvalta långsiktigt med låg risk. Som partner till Sveriges kommuner vill vi bidra till att skapa ändamålsenliga lokaler för välfärdens viktigaste verksamheter.

I dessa utmanade tider gör våra medarbetare ett stort jobb för att den sociala infrastrukturen för välfärdens verksamheter ska fungera.

SBB har en stark balansräkning och tillhör den utvalda gruppen av svenska fastighetsbolag som erhållit en så kallad Investment grade rating.

Läs gärna vår Årsredovisning på sbbnorden.se

HÅLLBARHET

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

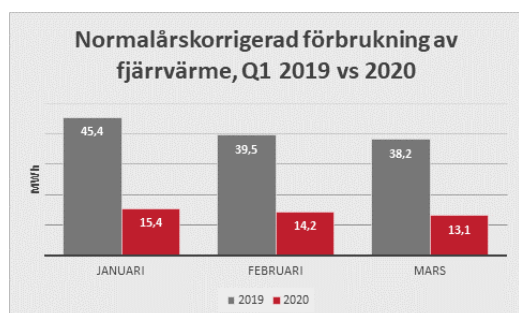
Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, ekonomisk och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

Fokus på hållbarhet

Det kan med glädje konstateras att SBB:s långsiktiga hållbarhetsarbete ger resultat.

Ekologisk hållbarhet

I fastigheten Tellus 1 i Motala har SBB genomfört ett energiprojekt där bolaget återvinner energi från frånluft och avloppsvatten. Fastigheten består av 14 enhetliga byggnader som nu driftsätts i etapper. Tabellen nedan visar hur förbrukningen av fjärrvärme i en av byggnaderna, på Agneshögsgatan 43, har förändrats jämfört med motsvarande period föregående år. Eftersom SBB har ytterligare 13 byggnader där samma investering gjorts så förväntar sig SBB att uppnå samma besparing i övriga byggnader. Verkligt helårsutfall av besparingen i detta projekt kommer redovisas i SBB:s Green Bond Annual Report 2021.



Under det första kvartalet driftsatte SBB ett pilotprojekt med AVY (<https://www.avy.se/>) en boende app, där SBB bland mycket annat erbjuder smidiga betalningslösningar för sina hyresavier (t ex med Swish). Målet är att på sikt sluta helt med pappersavier, vilket har en positiv miljöpåverkan. Med appen är det även möjligt att enkelt kommunicera och dela ut digitala nyhetsbrev för att minska pappersanvändandet. Appen möjliggör även andra typer av lösningar för delningsekonomier (t ex lån av verktyg mm).

Social hållbarhet

SBB inledde ett samarbete med Stockholms Stadsmission under det första kvartalet för att bidra till att mildra konsekvenserna av spridningen av COVID-19. SBB har finansierat inköp av mat från olika restauranger i Stockholm genom Food4Heroes, som SBB var med och startade tillsammans med Nassos Ikonou, som sedan donerats vidare till organisationer som arbetar med att hjälpa människor i utsatthet. Stockholms Stadsmission som var den initiala förmånstagaren levererar maten till deras verksamhet för äldre i St Paul. Dessutom har mat levererats till personal på två akutsjukhus i Stockholm. Totalt har Food4Heroes (som nu stöds av ett antal företag, organisationer och privat personer) i samarbete med Stadsmissionen och Frälsningsarmén hittills levererat ut 6 961 matlådor.

I tillägg till ovan har SBB beställt 1 200 N95 skyddsmaskar för vårdpersonal, varav 500 har levererats till Bodens kommun för att användas i äldreboenden. I Höganäs har SBB givit alla sina hyresgäster ett presentkort motsvarande SEK 200 kr per hushåll att handla i någon av de lokala butikerna. SBB har också fortsatt att investera, under kvartalet 380 mkr och på det sättet bidragit till jobben i sina kommuner. Genom sina initiativ bidrar SBB till att hjälpa några av de grupper som drabbas av negativa konsekvenser i spåren av COVID-19 krisen, de äldre, småföretagarna och vårdpersonalen.

Ekonomisk hållbarhet

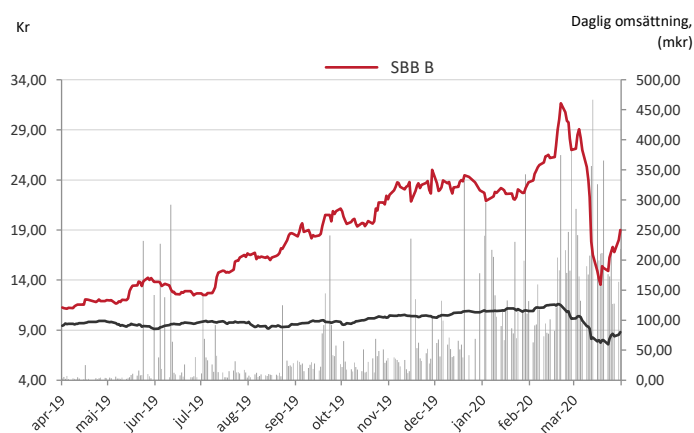
SBB emitterade ytterligare en gröna obligation under det första kvartalet på SEK 500 mkr med en ränta om Stibor 3m plus 1,5 procent. Den gröna obligationen förfaller i januari 2027.

AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets preferensaktie (symbol SBB PREF) handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market. Per 2020-03-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 058 115 105 och serie D till 106 519 951. Preferensaktierna uppgick till 30 713 och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på

stamaktien av serie B var 19,00 kr, serie D var 24,20 kr och för preferensaktien var kursen 658,00 kr per 2020-03-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 24 093 mkr, serie D var 2 577 mkr och för preferensaktien 20 mkr.

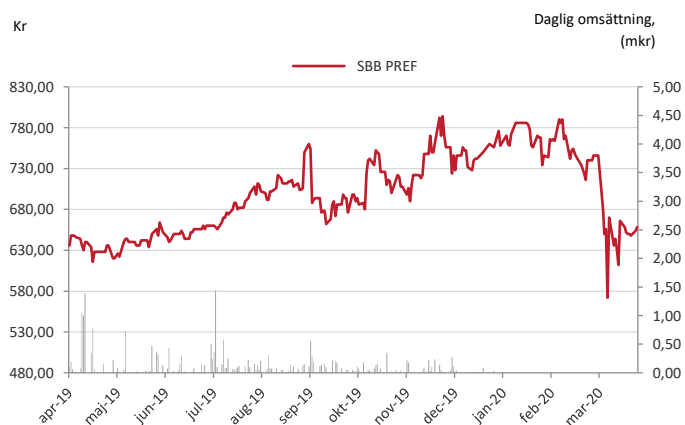
B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OCH FIRST NORTH



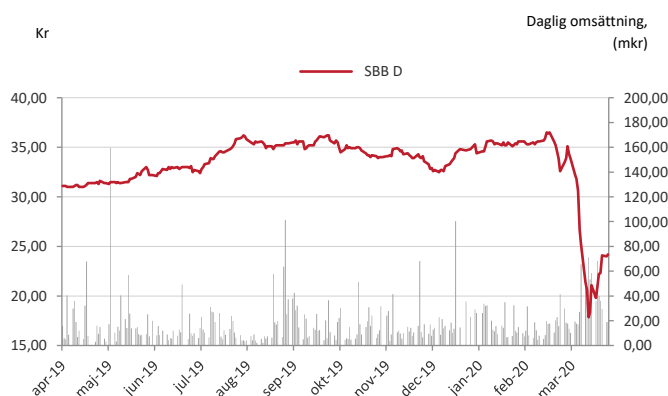
	Betalkurs, kr	
	2020-03-31	2019-03-29
B-aktier	19,00	11,24
D-aktier ¹⁾	24,20	31,25
Preferensaktier	658,00	625,00

	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-mar 2020	jan-mar 2019
B-aktier	177,4	3,7
D-aktier ¹⁾	23,2	6,5
Preferensaktier	0,1	0,2

PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



D-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2020-03-31 till 137 464 326 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B, serie D och preferensaktie. Preferensaktierna har en företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Aktieägare	A-Aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
Ilija Batljan	109 053 868	12 732 874			8,86%	33,80%
Dragfast & Marjan Dragicevic	32 244 308	85 722 888			8,58%	12,50%
Arvid Svensson Invest	31 809 742	33 043 281			4,72%	10,76%
Länsförsäkringar Fonder		56 128 132			4,08%	1,72%
Sven-Olof Johansson	22 315 456	29 481 315			3,77%	7,74%
Michael Cocozza		40 303 424			2,93%	1,23%
Vanguard		31 649 073	2 292 630		2,47%	1,04%
Stiftelsen för strategisk forskning		32 651 810			2,38%	1,00%
Norges Bank		31 132 067			2,26%	0,95%
Erik Paulsson-familjen	13 919 159	16 799 507			2,23%	4,78%
Avanza Pension		19 597 574	5 128 257	1 420	1,80%	0,76%
Gösta Welandson med bolag		20 060 764	224 000		1,48%	0,62%
Lennart Schuss		20 074 872	190 000		1,47%	0,62%
BlackRock		15 172 395	638 556		1,15%	0,48%
Övriga	634 958	613 565 129	98 046 508	29 293	51,82%	21,99%
Totalt	209 977 491	1 058 115 105	106 519 951	30 713	100%	100%

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



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Personalkostnader	-8	-7	-31
Övriga rörelsekostnader	-20	-15	-147
Rörelseresultat	-28	-22	-178
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-44
Ränteintäkter och liknande resultatposter	147	117	649
Räntekostnader och liknande resultatposter	-228	-74	-570
Valutakursdifferenser	-920	-	126
Värdeförändringar derivat	-173	-	21
Resultat efter finansiella poster	-1 202	21	4
Bokslutsdispositioner	-	-	453
Resultat före skatt	-1 202	21	457
Skatt	-55	-1	-81
PERIODENS RESULTAT	-1 257	20	376

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	-1 257	20	376
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-1 257	20	376

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26 731	3 700	24 232
Andelar i intressebolag/joint ventures	3	-	-
Fordringar hos koncernföretag	30 146	8 578	18 822
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	-	65	-
Uppskjutna skattefordringar	48	-	45
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 043	-	239
Derivat	9	-	21
Andra långfristiga fordringar	-	63	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	57 980	12 406	43 360
Summa anläggningstillgångar	57 980	12 406	43 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	44	12	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	11	5
Summa kortfristiga fordringar	61	23	23
Kortfristiga placeringar	-	-	1 041
Kassa och bank	2 741	85	11 664
Summa omsättningstillgångar	2 802	108	12 728
SUMMA TILLGÅNGAR	60 782	12 514	56 088
Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27 605	7 473	22 917
Obeskattade reserver	-	2	-
Långfristiga skulder			
Obligationslån	28 473	3 048	20 387
Skulder till intresseföretag	122	0	287
Summa långfristiga skulder	28 595	3 048	20 674
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	194	-	444
Företagscertifikat	3 817	1 928	3 486
Leverantörsskulder	10	5	12
Aktuella skatteskulder	26	1	-
Övriga skulder	87	28	8 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	447	29	452
Summa kortfristiga skulder	4 582	1 991	12 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 782	12 514	56 088

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr				
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	7 211	-65	7 226
Ny/apport/kvittningsemission	1	257		258
Utdelning		-31		-31
Periodens resultat			20	20
Övrigt totalresultat				-
Utgående eget kapital 2019-03-31	81	7 437	-45	7 473
Ny/apport/kvittningsemission	53	13 095		13 148
Emission hybridobligation		4 600		4 600
Inlösta preferensaktier		-93		-93
Utdelning		-538		-538
Återköpta hybridobligationer		-1 873	-283	-2 156
Skatteeffekter eget kapital			127	127
Periodens resultat			356	356
Övrigt totalresultat				-
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	22 629	155	22 917
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	22 629	155	22 917
Ny/apport/kvittningsemission	3	720		723
Emission hybridobligation		5 281		5 281
Utdelning			-90	-90
Skatteeffekter eget kapital			31	31
Periodens resultat			-1 257	-1 257
Övrigt totalresultat				-
Utgående eget kapital 2020-03-31	137	28 629	-1 161	27 605

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 10 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -28 mkr (-22).

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D som tillförde SBB 723 mkr efter emissionskostnader. Därutöver gjordes en emission av en hybridobligation som tillförde bolaget 5 281 mkr efter emissionskostnader.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultat efter finansiella poster	-1 202	21	4
Räntenetto	1 001	-43	-205
Erlagd ränta	-166	-74	-449
Erhållen ränta	141	117	831
Betald skatt	-24	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-250	21	181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 010	-10	-10
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 089	-57	8 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 329	-46	8 291
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag	-2 499	-	-20 532
Investering i intressebolag	-3	-	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-11 324	-630	-10 874
Förändring av fordringar hos intresseföretag	-165	91	156
Förändring av finansiella tillgångar	-792	-	-1 239
Förändring av andra långfristiga fordringar	-3	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 787	-539	-32 489
Finansieringsverksamheten			
Apport/kvittningsemission	723	258	13 406
Emission hybridobligation	5 281	-	4 600
Återköpta hybridobligationer	-	-	-2 156
Inlösta preferensaktier	-	-	-93
Erhållna koncernbidrag	-	-	453
Utbetald utdelning	-59	-31	-419
Upptagna lån/lösta lån	7 248	437	20 065
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 193	664	35 856
Periodens kassaflöde	-8 923	79	11 658
Likvida medel vid periodens början	11 664	6	6
Likvida medel vid periodens slut	2 741	85	11 664

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

TILLÄGGSUPPGIFTER

Allmän information

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660, med dess dotterbolag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm.

Redovisningsprinciper

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, se SBB:s årsredovisning 2019, sidorna 50–117, 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 -326 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 28 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat.

Transaktioner med närstående

SBB förvärvade bolaget Hestia Sambygg AB per 2018-03-26, som tidigare ägdes till 49 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Erlagt köpeskilling till Ilija Batljan Invest AB var 1 kr. Fram till förvärvet köpte SBB tjänster från bolaget innefattande konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen för tjänsterna var baserat på ett marknadsmässigt kvadratmeterpris. Efter förvärvet är dessa tjänster koncerninterna.

SBB har ett incitamentsprogram för bolagets nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

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 27 april 2020

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 april 2020 kl. 08.00 CET

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

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

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

DEFINITIONER

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent, återläggning av goodwill och räntederivat. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. *Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.*

Belåningsgrad, %

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

EPRA

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

EPRA Earnings, kr Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer. *Nyckeltalet ger information om förvaltnings-*

resultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. *Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.*

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindning, år Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA 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 samt ränta på hybridobligationen i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

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

Soliditet, %

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter.

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

Driftnetto, kr

Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

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

EPRA Earnings, kr

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

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av Hyresintäkterna för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av Hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

BERÄKNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	1 372	216	2 624
IB Eget kapital	30 896	11 197	11 197
UB Eget kapital	34 875	11 782	30 896
Genomsnittligt eget kapital	32 886	11 490	21 047
Avkastning på eget kapital	4%	2%	12%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	15 182	6 516	25 985
Obligationslån	32 775	7 490	25 162
Företagscertifikat	4 268	1 928	4 944
Likvida medel	-3 820	-398	-12 858
Nettoskuld	48 405	15 536	43 233
Balansomslutning	96 487	29 992	104 203
Belåningsgrad	50%	52%	41%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	3 678	1 184	3 713
Förvaltningsfastigheter	80 235	27 201	79 542
Byggrätter	-2 590	-1 310	-2 893
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	77 645	25 891	76 649
Direktavkastning	4,7%	4,6%	4,8%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	5 163	1 714	5 217
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	5 476	1 774	5 502
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,3%	96,6%	94,8%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsresultat	319	106	645
Betald skatt	-48	-17	-34
Förvaltningsresultat efter betald skatt	271	89	611
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 259 332 896	756 049 031	762 481 721
Resultat per stamaktie A och B	0,22	0,12	0,80

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Eget kapital	34 875	11 782	30 896
Uppskjuten skatt exkl. uppskjuten skatt hänf till goodwill	3 905	1 159	3 869
Summa	38 780	12 941	34 765
Balansomslutning	96 487	29 992	104 203
Justerad soliditet	40%	43%	33%

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	1 372	216	2 624
Resultat hänförligt till preferensaktier	-1	-10	-11
Resultat hänförligt till D-aktier	-53	-23	-150
Resultat hänförligt till hybridobligation	-90	-31	-198
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-44	0	-4
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	1 184	152	2 261
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 259 332 896	756 049 031	762 481 721
Resultat per stamaktie A och B	0,94	0,20	2,97

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2019-04-01 2020-03-31	2018-04-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	858	354	645
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	667	506	482
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	287	152	197
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	39	0	-91
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	12	2	7
Summa	1 863	1 014	1 240
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	667	506	482
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,8	2,0	2,6

Soliditet

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Eget kapital	34 875	11 782	30 896
Balansomslutning	96 487	29 992	104 203
Soliditet	36%	39%	30%

Substansvärde

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Eget kapital	34 875	11 782	30 896
Hybridobligation	-10 342	-1 873	-4 629
Innehav utan bestämmande inflytande	-366	-329	-1 963
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	24 167	9 580	24 304
Preferensaktiekapital	-15	-88	-15
D-aktiekapital	-3 326	-1 503	-3 255
Återläggning av derivat	28	20	-48
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-2 383	-	-2 368
Övrig goodwill	-4 308	-24	-4 319
Återläggning av uppskjuten skatt	6 288	1 159	6 237
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-2 629	-886	-2 604
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	17 821	8 258	17 931
<i>Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie</i>	<i>14,05</i>	<i>10,92</i>	<i>14,45</i>
Återläggning av övrig goodwill	4 308	24	4 319
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	2 629	886	2 604
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	24 758	9 168	24 855
<i>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie</i>	<i>19,52</i>	<i>12,13</i>	<i>20,04</i>
 Antal stamaktier A + B	 1 268 092 596	 756 049 031	 1 240 526 587

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Skulder till kredinstitut	15 182	6 516	25 985
Säkerställda obligationslån	1 135	4 518	1 334
Summa säkerställda lån	16 317	11 034	27 319
Balansomslutning	96 487	29 992	104 203
Säkerställd belåningsgrad	17%	37%	26%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Driftnetto	895	240	1 265
Hysesintäkter	1 341	429	1 996
Överskottsgrad	67%	56%	63%

BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2020-03-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet 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 2020-03-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2020-03-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad ¹⁾
Hyresintäkter	4 033	863	267	5 163	5 163
Driftkostnader	-540	-256	-74	-870	-870
Underhåll	-262	-78	-19	-359	-359
Förvaltningsadministration	-86	-37	-13	-136	-136
Fastighetsskatt	-90	-15	-16	-121	-121
Driftnetto	3 055	477	145	3 678	3 678
Centraladministration				-150	-150
Resultat från intresseföretag/JV				77	77
Finansiella intäkter				119	119
Finansiella kostnader				-794	-736 ¹⁾
Förvaltningsresultat innan utdelning				2 930	2 988
<i>per stamaktie A och B</i>				2,31	2,36
Resultat från synergier med Hemfosa				130	130
Utdelning hybridobligationer				-352	-352
Utdelning D-aktier				-213	-213
Utdelning preferensaktier				-1	-1
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				2 494	2 552
<i>per stamaktie A och B</i>				1,97	2,01

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,52 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-03-31.

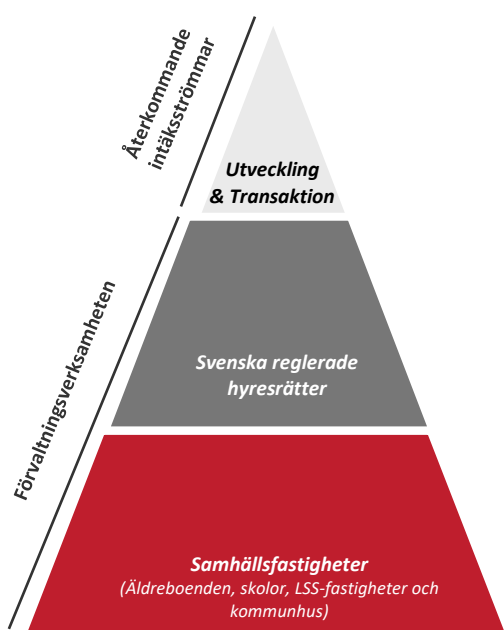
BILAGA 2 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSSTRÖMMAR

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSTRÖMMAR

Belopp i mkr	Totalt	Justerad ¹⁾
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	2 494	2 552
per stamaktie A och B	1,97	2,01
Resultat från fastighetsutveckling	400	400
Resultat från transaktioner ²⁾	400	400
Resultat från renoveringar/investeringar	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktsströmmar	3 894	3 952
per stamaktie A och B	3,07	3,12

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,52 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-03-31.

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



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 vår korta historik har vi valt att använda oss av inflationssnitt avseende 10 föregående åren.

	Resultat byggrätter = 250 mkr			Resultat byggrätter = 400 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
	-1%-enhet	+1%-enhet		-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497
Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt)	250	250	250	400	400	400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	963	160	1 765	963	160	1 765
D:o %	1,20%	0,20%	2,20%	1,20%	0,20%	2,20%
Aktuell skatt, 10%	-250	-250	-250	-250	-250	-250
Resultat efter skatt	3 460	2 658	4 262	3 610	2 808	4 412
Resultat kr/aktie	2,73	2,10	3,36	2,85	2,21	3,48
Avkastning långsiktigt substansvärde	13,98%	10,74%	17,22%	14,58%	11,34%	17,82%
Resultat/aktiekurs	14,36%	11,03%	17,69%	14,98%	11,65%	18,32%
P/E	7	9	6	7	9	5

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-juni 2020-07-14

Delårsrapport jan-sept 2020-11-03

KONTAKTPERSONER

ILIJA BATLIJAN
VD
ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING
IR
marika@sbbnorden.se
+46 070 251 66 89

