



**DELÅRSRAPPORT 2017**  
**JANUARI – JUNI**  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

**Q2**



# PERIODEN I KORTHET

Delårsrapporten avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org, nr 556981-7660, nedan benämnt SBB eller Samhällsbyggnadsbolaget alternativt koncernen eller bolaget. Den 16 januari 2017 beslutade SBB på en extra bolagsstämma att förvärva bolagen SBB i Norden AB (publ), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB. Samma dag förvärvade SBB i Norden AB (publ) bolaget AB Högkullen (publ). Totalt hade den nyskapade koncernen fastigheter till ett fastighetsvärde om 11 mdkr efter dessa transaktioner. På bolagsstämman fattades också beslut om utdelning av SBB:s tidigare verksamhet till aktieägarna. Bolagets förvärv av SBB i Norden AB (publ), org. nr 559053-5174, per 2017-01-16 har klassificerats som ett sk. omvänt förvärv. Det betyder att koncernen avser en fortsättning av SBB i Norden AB- koncernen och jämförelsetalen utgörs av SBB i Norden AB-koncernen. Moderbolagsredovisningen avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för samtliga perioder.

## DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2017

| ANTAL FASTIGHETER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | FASTIGHETSVÄRDE, MKR | TOTALA INTÄKTER, MKR | SNITTKONTRAKTSLÄNGD SAMHÄLLSFÄSTIGHETER,                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 720                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 21 143               | 585                  | 7 år                                                                                                             |
| (147)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (2 326)              | (11)                 | (11 år)                                                                                                          |
| <b>FÖRSTA HALVÅRET I KORTHET</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                      |                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Hyresintäkterna ökade, som en effekt av de förvärv som tillträdades under andra halvåret 2016 och första halvåret 2017 samt investeringar och nyuthyrningar, till 585 Mkr (11).</li><li>Driftsöverskottet ökade till 357 mkr (5).</li><li>Förvaltningsresultatet ökade som en följd av det förbättrade driftsöverskottet till 138 Mkr (1).</li><li>Periodens resultat ökade till 1 686 mkr (354), motsvarande ett resultat per aktie om 2,93 kronor.<ul style="list-style-type: none"><li>Orealiserade värdeförändringar på fastigheter utom byggrätter ingår med 1 502 mkr (129).</li><li>Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 500 mkr (325).</li></ul></li><li>Fastighetsportföljens värde ökade till 21 143 mkr (2 326)</li><li>Substansvärde per aktier EPRA NAV ökade till 8,44 kr</li></ul> |                      |                      | <div>1 686 MKR<br/>periodens resultat</div> <div>4 604 MKR<br/>ökat eget kapital<br/>under första halvåret</div> |

## VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER KVARTAL TVÅ

- Överskottsgraden höjdes från 55 procent i första kvartalet till 65 procent i andra kvartalet vilket bidrog till att förvaltningsresultatet för andra kvartalet blev 103 mkr.
- Under kvartalet tecknades kontrakt avseende försäljning av byggrätter motsvarande 202 000 kvm ljus BTA i Stockholm och Nyköping. Försäljningarna har påverkat fastighetsvärderingarna och därmed resultatet med 300 mkr.
- SBB genomförde under perioden fastighetsförvärv för ca 3,5 mdkr. Förvärven avser 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige, ett fastighetsbestånd med 14 bostads- och samhällsfastigheter i Västerås och Hallstahammar, en portfölj med 7 samhällsfastigheter i Kristiansand i Norge, en portfölj med 12 fastigheter i Karlskrona samt en samhällsfastighet i Värmdö kommun.
- I samband med förvärvet av fastigheterna i Västerås emitterades 26 666 667 aktier av serie B innebärande en ökning av aktiekapitalet med 2 666 666,70 kr. Kursen för varje tecknad aktie var 6 kr med ett totalt emissionsbelopp om 160 mkr.
- SBB erbjöd 73 ungdomar i våra bostadsområden sommarjobb.

## VIKTIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

- Efter balansdagen har SBB genomfört ett par fastighetsförvärv. Förvärven avser dels en fastighet i Falun med ett värde om 316 mkr och dels en kommersiell fastighet i Uppsala med ett värde om 65 mkr. Fastigheten i Falun är en bostadsfastighet med 463 lägenheter och förvärvades från det kommunala fastighetsbolaget. Fastigheten i Uppsala utgör en del i SBB:s framtida utvecklingsportfölj.

- I juli emitterade bolaget hybridobligationer om 300 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. Tecknare av hybridobligationerna är Phoenix Insurance Company, ett ledande internationellt försäkringsbolag. I samband med detta har styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget beslutat att, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 april 2017, emittera 35 000 000 teckningsoptioner. Löptiden för hybridobligationerna är evig med första inlösenmöjlighet från bolagets sida efter 5,5 år. Hybridobligationerna är efterställda utestående seniora icke säkerställda obligationer och förväntas räknas som eget kapital av kreditgivare och ledande ratinginstitut, vilket skulle påverka soliditeten med 1,4 procentenhet givet förutsättningarna per 2017-06-30.
- Dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) emitterade under juli ytterligare 150 mkr på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 mdkr. Rambeloppet är därmed fullt utnyttjat. Obligationerna emitterades till en kurs på 101,25 procent, vilket motsvarar en kupongränta om Stibor 3m + 5,95 procent.
- I april gick SBB ut med ett uppköpserbudande till innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i dotterbolaget AB Högkullen (publ). Acceptfristen löpte ut i augusti. Erbjudandet har accepterats i sådan utsträckning att Samhällsbyggnadsbolaget efter fullgörandet kommer att kontrollera 77,95 procent av aktierna, 96,09 procent av rösterna och 97,46 procent av teckningsoptionerna i Högkullen. Utöver det vederlag som sker kontant kommer Samhällsbyggnadsbolaget att emittera 2 667 812 nya stamaktier av serie B och 195 670 preferensaktier, motsvarande en utspädning om 0,39 procent av aktierna och 0,11 av rösterna i bolaget.

SBB NYCKELTAL

|                                                             | 2017 H1     | 2016 H1   | 2017 Q2     | 2016 Q2   | 2016      |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| Hysesintäkter, mkr                                          | 585         | 11        | 348         | 11        | 187       |
| Driftnetto, mkr                                             | 357         | 5         | 226         | 5         | 91        |
| Överskottsgrad, %                                           | 61          | 49        | 65          | 49        | 49        |
| Periodens resultat, mkr                                     | 1 686       | 354       | 1 038       | 354       | 1 007     |
| Direktavkastning, %                                         | 4,7         | 4,7       | 4,7         | 4,7       | 5,6       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr               | 721         | 689       | 466         | 689       | 536       |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr                              | 21 143      | 2 326     | 21 143      | 2 326     | 7 572     |
| Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr | 5 596       | 388       | 5 596       | 388       | 1 767     |
| Substansvärde (EPRA NAV), mkr                               | 6 208       | 490       | 6 208       | 490       | 1 596     |
| Avkastning på eget kapital, %                               | 41          | 182       | 18          | 172       | 114       |
| Belåningsgrad, % <sup>1)</sup>                              | 63          | 43        | 63          | 43        | 64        |
| Soliditet, procent                                          | 29          | 16        | 29          | 16        | 21        |
| Justerad soliditet, procent                                 | 33          | 29        | 33          | 29        | 33        |
| Resultat per stamaktie, kr                                  | 2,93        | E/T       | 1,40        | E/T       | E/T       |
| Genomsnittligt antal stamaktier <sup>2)</sup>               | 567 897 901 | 7 230 434 | 727 369 131 | 7 230 434 | 7 230 434 |
| Genomsnittligt antal preferensaktier <sup>2)</sup>          | 73 193      | -         | 103 500     | -         | -         |
| Antal stamaktier                                            | 735 281 219 | 7 230 434 | 735 281 219 | 7 230 434 | 7 230 434 |
| Antal preferensaktier                                       | 103 500     | -         | 103 500     | -         | -         |
| Antal fastigheter                                           | 720         | 147       | 720         | 147       | 358       |
| Antal kvm                                                   | 1 324 506   | 280 339   | 1 324 506   | 280 339   | 696 698   |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                 | 96,9        | 95,7      | 96,9        | 95,7      | 98,3      |
| Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år        | 7           | 11        | 7           | 11        | 10        |

1) Exkl ägarlån och konvertibler  
2) Beräkning utifrån antal beslutade stamaktier och preferensaktier



# INFORMATION OM VERKSAMHETEN SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

Samhällsbyggnadsbolaget grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden samt bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder. Fokus avseende förvärv är fastigheter i attraktiva städer med underliggande tillväxt i Sverige och Norge.

## FASTIGHETSBESTÅND

SBB:s fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och bostäder samt fastigheter med tydlig utvecklingspotential.



För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80-90 procent av beståndet bestå av samhällsfastigheter med långa kontrakt samt bostäder. Bolagets målsättning är att fastighetsbeståndet ska uppgå till ett värde om 25 mdkr innan år 2020. Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter samt utveckling av byggrätter.

Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-06-30 720 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 21,1 mdkr, varav bostäder utgjorde 5,1 mdkr, samhällsfastigheter 13,6 mdkr, och övriga fastigheter 2,4 mdkr. Den sammanlagda ytan var 1 325 000 kvm med ett hyresvärde 12-månaders rullande om 1 513 mkr.

## ORGANISATION

Samhällsbyggnadsbolaget har en ledning med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Organisationen utgörs av en liten grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet som uppnås genom effektiv förvaltning och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling. Bolaget uppnår stor skalbarhet i sin organisation genom extern fastighetsförvaltning, vilket möjliggör fortsatt tillväxt med den befintliga organisationen.

# VD HAR ORDET

***ETT FANTASTISKT HALVÅR** med allt från notering på Nasdaq Stockholm First North till en unikt stark transaktionstakt kan vi, i och med denna rapport, lägga till handlingarna. Vi gör det dessutom med ett resultat på 2,93 kr per aktie motsvarande en halvårsavkastning på ca 56 procent givet kursen i slutet av andra kvartalet. Under första halvåret har vi höjt substansvärdet med ca 3,70 kr per aktie och genomfört fastighetstransaktioner för ca 12 miljarder kr.*

## DETTA ÄR ETT HISTORISKT HALVÅR FÖR VÅRT BOLAG.

”Samhällsbyggnadsbolaget har levererat på alla punkter sedan start”. Detta konstaterades av en av våra banker och understryks extra tydlig av denna rapport. Missförstå mig rätt, vi jagar inte några erkännanden för sakens skull, utan vi vill göra allt för att marknaden ska ha den bästa informationen om vårt bolag och kunna förhålla sig till vår aktie med kunskap. Vi vill fortsätta leverera och skapa transparens. Det är också därför jag fortsätter att upprepa: Vi har en förmåga att genomföra transaktionen, sköta förvaltningen, bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete och skapa mervärde för våra aktieägare. Vi bidrar också till samhällsutvecklingen genom att skapa byggrätter för bostäder, i dessa tider av extrem bostadsbrist. Vi har gjort det förr och vi fortsätter att leverera.

## MINSKAD FINANSIELL RISK

Vi fokuserar nu på konsolidering och att fortsätta minska finansiella risker. Därför har vi under första halvåret kommunicerat ett nytt mål för belåningsgraden med riktvärdet lägre än 65%. Vid slutet av delårsperioden uppgick belåningsgraden till 63%. Vi har skapat förutsättningar för att fortsätta minska belåningsgraden under de närmaste 12 månaderna genom bl.a. en omfattande försäljning av byggrätter. SBB har bland den längsta durationen på räntebindningen på marknaden. I kombination med lång kapitalbindning bidrar detta ytterligare till att minska finansiella risker. Bolaget arbetar även aktivt med att få en officiell kreditrating och ett av de finansiella målen är att senast vid utgången av 2018 uppfylla villkoren för en investment grade-rating från ett av de ledande kreditvärderingsinstituten. Ett viktigt steg för att nå detta mål har varit bolagets emission av



hybridobligationer till ett värde om 300 miljoner kronor. Löptiden är evig med första inlösenmöjlighet från Bolagets sida efter 5,5 år. Obligationen är efterställd bolagets utestående seniora icke säkerställda obligationer och förväntas räknas som eget kapital av kreditgivare och ledande ratinginstitut.

**RESULTAT** Vårt förvaltningsresultat för första halvåret 2017 på 138 mkr är i enlighet med vår tidigare kommunicerade 12-månaders rullande intjäningsförmåga. Värdeskapande genom investeringar, nyuthyrningar, förlängda kommunala avtal och en affärsmässig fastighetsutveckling har visat på ett väldigt bra resultat under första halvåret.

Vi har sålt fastigheter med 202 000 kvm BTA framtida bostadsbyggrätter under andra kvartalet. Försäljningarna har påverkat fastighetsvärderingar och därmed resultatet med 300 mkr. Under första halvåret har resultat från byggrätter landat på 500 mkr. Under de senaste 12 månaderna har vi avyttrat färdiga bostadsbyggrätter och framtida bostadsbyggrätter för ca 1 mdkr, där priserna varierat mellan 2 500 och 5 000 kr/kvm bruttoarea.

Vi fortsätter att sälja framtida bostadsbyggrätter och efter kvartalets slut har ytterligare byggrätter för 80 mkr sålts.

Vi har framgångsrikt fortsatt avyttra fastigheter som inte ska ägas långsiktigt av oss. Alla försäljningar har skett till värden som överstiger den senaste värderingen.

Det totala marknadsvärdet på våra fastigheter uppgick till ca 21,1 mdkr vid kvartalets slut. Därefter har vi tillträtt fastigheter för ytterligare ca 0,5 mdkr.

Avslutningsvis har vi under kvartalet tecknat flertal långa hyresavtal med ett flertal kommuner, ett universitet, Skatteverket, Aleris och Ambea.

**VI HAR BARA BÖRJAT** Alla nyckeltal visar att SBB har haft ett mycket bra första halvår som ett noterat bolag. Utöver fantastiskt värdeskapande för våra aktieägare är jag mycket stolt över att vi i år erbjudit sommarjobb till 73 ungdomar som bor i våra bostadsområden och att vi fortsatt vårt samarbete med Mentor Sverige. Det är ett sätt för Samhällsbyggnadsbolaget att också i det lilla visa på ett viktigt samhällsengagemang. Vår resa har bara börjat och vi lovar att fortsätta jobba hårt. Vi kommer alltid att fokusera på kassaflöde, lönsamhet och värdeskapande. Värdeskapande för våra aktieägare men också samhället i stort. Vår fasta övertygelse är att det är denna aktie som nordbor kommer att välja att ge i present till sina barnbarn: ett tryggt och säkert kassaflöde med krydda och samhällsengagemang.

Ilija Batljan  
*verkställande direktör och grundare*

# RESULTATRÄKNING

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

| Belopp i TKR                               | 2017-01-01<br>2017-06-30 | 2016-03-02<br>2016-06-30 | 2017-04-01<br>2017-06-30 | 2016-04-01<br>2016-06-30 | 2016-03-02<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter                              | 584 545                  | 10 745                   | 348 347                  | 10 745                   | 186 877                  |
| Driftskostnader                            | -152 435                 | -1 882                   | -83 841                  | -1 882                   | -50 815                  |
| Underhåll                                  | -30 789                  | -1 445                   | -15 009                  | -1 445                   | -18 072                  |
| Förvaltningsadministration                 | -36 193                  | -1 858                   | -19 176                  | -1 858                   | -23 777                  |
| Fastighetsskatt                            | -8 055                   | -268                     | -3 957                   | -268                     | -2 942                   |
| <b>Driftnetto</b>                          | <b>357 073</b>           | <b>5 292</b>             | <b>226 364</b>           | <b>5 292</b>             | <b>91 271</b>            |
| Centraladministration                      | -42 094                  | -1 850                   | -19 880                  | -1 850                   | -19 414                  |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>    | <b>314 979</b>           | <b>3 442</b>             | <b>206 484</b>           | <b>3 442</b>             | <b>71 857</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 13 332                   | 6                        | 9 263                    | 6                        | 5 076                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -190 337                 | -2 460                   | -112 851                 | -2 460                   | -71 299                  |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                | <b>137 974</b>           | <b>988</b>               | <b>102 896</b>           | <b>988</b>               | <b>5 634</b>             |
| Värdeförändringar fastigheter              | 2 001 953                | 454 142                  | 1 191 099                | 454 142                  | 1 218 782                |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>2 139 927</b>         | <b>455 130</b>           | <b>1 293 995</b>         | <b>455 130</b>           | <b>1 224 416</b>         |
| Skatt                                      | -453 976                 | -101 379                 | -256 381                 | -101 379                 | -217 285                 |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                  | <b>1 685 951</b>         | <b>353 751</b>           | <b>1 037 614</b>         | <b>353 751</b>           | <b>1 007 131</b>         |

## RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

| Belopp i TKR                      | 2017-01-01<br>2017-06-30 | 2016-03-02<br>2016-06-30 | 2017-04-01<br>2017-06-30 | 2016-04-01<br>2016-06-30 | 2016-03-02<br>2016-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Periodens resultat                | 1 685 951                | 353 751                  | 1 037 614                | 353 751                  | 1 007 131                |
| <b>Övrigt totalresultat</b>       |                          |                          |                          |                          |                          |
| Omräkningsdifferenser             | -37 689                  | -                        | -30 394                  | -                        | -8 898                   |
| <b>TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b> | <b>1 648 262</b>         | <b>353 751</b>           | <b>1 007 220</b>         | <b>353 751</b>           | <b>998 233</b>           |



# KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

## DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 584,5 mkr (10,7) och för kvartalet till 348,3 mkr (10,7). Av hyresintäkterna avsåg 215,2 mkr bostäder, 312,1 mkr samhällsfastigheter och 57,2 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 96,9 procent (95,7). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (11).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -227,4 mkr (-5,5) och för kvartalet -122,0 mkr (-5,5). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration. Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär är kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalläget. Om driftnettot skulle justeras för dessa engångskostnader skulle det ha varit 13 mkr högre.

## SEGMENTSREDOVISNING

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

### SEGMENTSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2017-01-01--2017-06-30

| MKR                     | Bostäder    | Samhällsfastigheter | Övriga fastigheter | Total        |
|-------------------------|-------------|---------------------|--------------------|--------------|
| Hyresintäkter           | 215,2       | 312,1               | 57,2               | 584,5        |
| Fastighetskostnader     | -125,0      | -75,6               | -26,8              | -227,4       |
| <b>Driftnetto</b>       | <b>90,2</b> | <b>236,5</b>        | <b>30,4</b>        | <b>357,1</b> |
| Värdeförändringar       | 265,5       | 1 276,3             | 460,2              | 2 002,0      |
| Förvaltningsfastigheter | 5 126,5     | 13 643,6            | 2 372,6            | 21 142,7     |

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -42,1 mkr (-1,9). För kvartalet var kostnaderna -19,9 mkr (-1,9). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår också poster som är av engångskaraktär och som är relaterade till hantering av bolagets transaktioner under perioden. De kostnaderna bedöms vara ca 18 mkr för halvåret.

Finansnettot för perioden uppgick till -177,0 mkr (-2,5) och avser främst finansiella kostnader. För kvartalet uppgick finansnettot till -103,6 mkr (-2,5). I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering men också ränta för konvertibler och ägarlån fram till den tidpunkt de konverterades till stamaktier alternativt preferensaktier samt övriga finansiella kostnader såsom uppläggningsavgifter.

Förvaltningsresultatet uppgick till 138,0 mkr (1,0) för perioden och till 102,9 mkr (1,0) för kvartalet.

## RESULTAT EFTER SKATT

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 2 002,0 mkr varav 34,5 mkr var realiserade värdeförändringar och 1 967,5 mkr var orealiserade värdeförändringar baserade på externa värderingar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 500 mkr. Värdeförändringar avseende förvärv under perioden utgjorde 1 113 mkr. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Periodens resultat efter skatt var 1 686,0 mkr (353,8) och belastades med -454,0 mkr (-101,4) i skatt varav -26,7 mkr (-) avsåg aktuell skatt och -427,3 mkr (-101,4) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter. För kvartalet var resultat efter skatt 1 037,6 mkr (353,8). Skatten för kvartalet var -256,4 mkr (-101,4) varav -18,3 mkr (-) avsåg aktuell skatt och -238,1 mkr (-101,4) uppskjuten skatt.

# BALANSRÄKNING

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| Belopp i TKR                                   | 2017-06-30        | 2016-06-30       | 2016-12-31       |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                   |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                   |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                   |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                        | 21 142 723        | 2 326 146        | 7 572 420        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 12 602            | 1 160            | 6 368            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>21 155 325</b> | <b>2 327 306</b> | <b>7 578 788</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                  |                  |
| Andelar i intresseföretag/joint ventures       | 95 745            | -                | 83 216           |
| Uppskjutna skattefordringar                    | 28 426            | -                | 19 892           |
| Andra långfristiga fordringar                  | 66 026            | -                | 15 100           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>190 197</b>    | <b>-</b>         | <b>118 208</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>21 345 522</b> | <b>2 327 306</b> | <b>7 696 996</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                   |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                   |                  |                  |
| Kundfordringar                                 | 18 794            | 2 372            | 9 544            |
| Övriga fordringar                              | 84 639            | 11 499           | 121 691          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 34 805            | 5 293            | 33 347           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>138 238</b>    | <b>19 164</b>    | <b>164 582</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          | <b>214 718</b>    | <b>59 613</b>    | <b>506 397</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>352 956</b>    | <b>78 777</b>    | <b>670 979</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>21 698 478</b> | <b>2 406 083</b> | <b>8 367 975</b> |

| KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG |                   |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Belopp i TKR                                              |                   |                  |                  |
|                                                           | 2017-06-30        | 2016-06-30       | 2016-12-31       |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |                   |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                       | <b>6 370 535</b>  | <b>387 851</b>   | <b>1 766 538</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                               |                   |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                               | 4 856 404         | 939 641          | 3 180 121        |
| Obligationslån                                            | 6 060 402         | -                | 1 153 479        |
| Långfristiga skulder till ägare                           | 33 600            | 175 450          | 793 954          |
| Uppskjutna skatteskulder                                  | 664 606           | 101 653          | 226 297          |
| Övriga långfristiga skulder                               | 23 761            | 100              | 58 764           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                         | <b>11 638 773</b> | <b>1 216 844</b> | <b>5 412 615</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                               |                   |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                               | 1 726 631         | 64 900           | 487 330          |
| Obligationslån                                            | 588 000           | -                | -                |
| Leverantörsskulder                                        | 123 021           | 19 645           | 61 817           |
| Kortfristiga skulder till ägare                           | 40 000            | 29 500           | -                |
| Aktuella skatteskulder                                    | 45 175            | 3 173            | 22 880           |
| Övriga skulder                                            | 961 532           | 645 968          | 501 069          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 204 812           | 38 202           | 115 726          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                         | <b>3 689 171</b>  | <b>801 388</b>   | <b>1 188 822</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     | <b>21 698 478</b> | <b>2 406 083</b> | <b>8 367 975</b> |

| KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL |               |                                  |                           |                                           |                        |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| Belopp i tkr                                        |               |                                  |                           |                                           |                        |
|                                                     | Aktiekapital  | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
| Nyemission                                          | 723           | 731 932                          |                           |                                           | 732 655                |
| Erhållet aktieägartillskott                         |               | 35 650                           |                           |                                           | 35 650                 |
| Årets resultat                                      |               |                                  | 1 007 131                 |                                           | 1 007 131              |
| Årets övriga totalresultat                          |               |                                  | -8 898                    |                                           | -8 898                 |
| <b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>             | <b>723</b>    | <b>767 582</b>                   | <b>998 233</b>            | <b>-</b>                                  | <b>1 766 538</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>             | <b>723</b>    | <b>767 582</b>                   | <b>998 233</b>            | <b>-</b>                                  | <b>1 766 538</b>       |
| Apport/kvittningsemission                           | 72 815        | 2 142 832                        |                           | 459 891                                   | 2 675 538              |
| Utdelning                                           |               |                                  | -34 804                   |                                           | -34 804                |
| Förvärvade minoritetsandelar                        |               |                                  |                           | 315 000                                   | 315 000                |
| Periodens resultat                                  |               |                                  | 1 685 951                 |                                           | 1 685 951              |
| Övrigt totalresultat                                |               |                                  | -37 689                   |                                           | -37 689                |
| <b>Utgående eget kapital 2017-06-30</b>             | <b>73 538</b> | <b>2 910 414</b>                 | <b>2 611 692</b>          | <b>774 891</b>                            | <b>6 370 535</b>       |

Aktieägartillskotten är ovillkorade. Innehav utan bestämmande inflytande avser preferensaktier i AB Högkullen (publ) samt i Nye Barcode 121 Bidco AS.

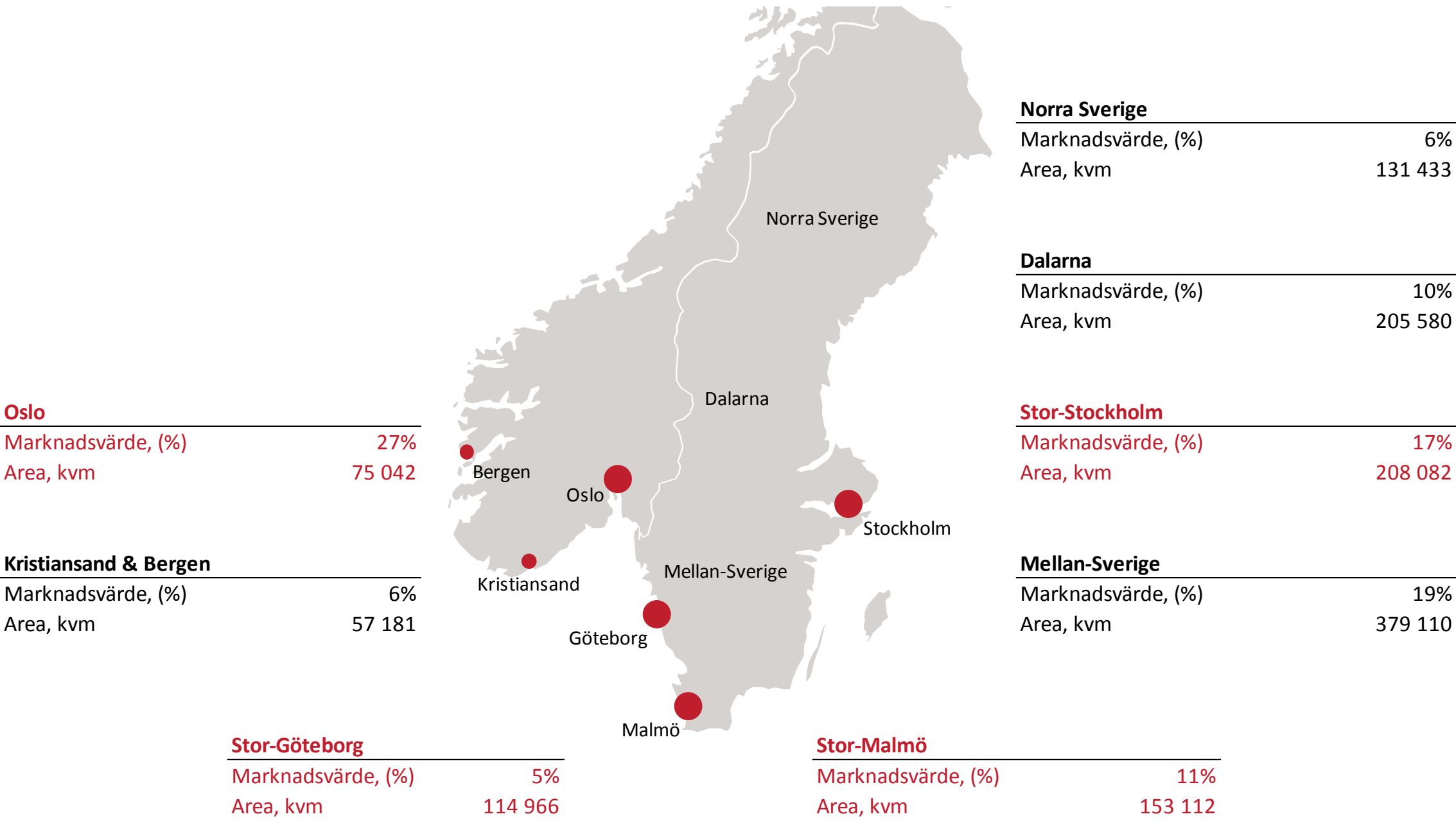
# FASTIGHETER

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 21,1 mdkr per 2017-06-30. Hela fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Forum och Savills. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov

av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingarna ligger i spannet 3,2 procent till 9,0 procent. I värdet för fastigheterna ingår även ca 900 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.

### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION: 60 procent av fastighetsbeståndet i storstadsregionerna



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

- Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, genom att långsiktigt äga, förvalta, bygga och renovera samhällsfastigheter.
- Att i hela Sverige förvärva, utveckla, bygga och förvalta bostäder.
- Att som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder.

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Vid periodens slut svarade samhällsfastigheter i Norge för 32 procent av bolagets fastighetsvärde. Cirka 57 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 11 procent är fastigheter i Sverige där bolaget

bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. En riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

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

Våra samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är direkt eller indirekt skattefinansierade. Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat

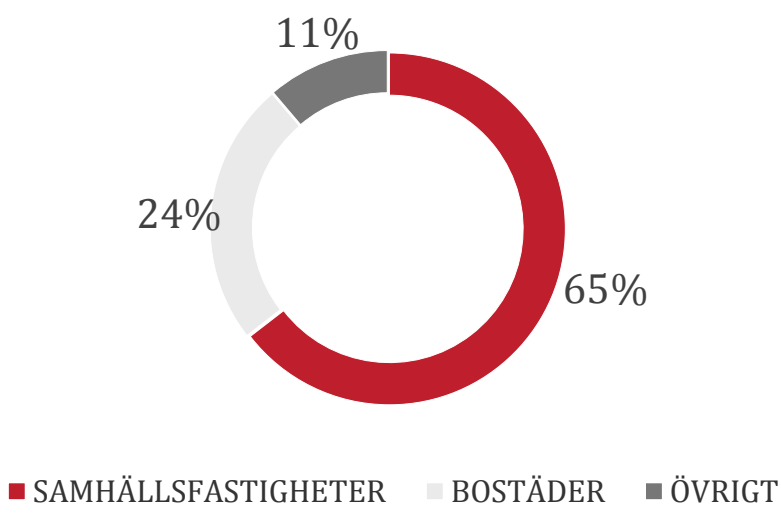
utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan vårdverksamhet, kommunal och statlig förvaltning. Exempelvis äger Samhällsbyggnadsbolaget Fågelviks skola och förskola i Värmdö kommun, Borlänge kommunhus, Norska Justitie- och Beredskapsdepartementet, flertalet äldreboende samt ca 200 LSS-fastigheter. SBB är en av Nordens största aktörer avseende omsorgsfastigheter för äldre och personer med funktionshinder. Vår idé är att erbjuda moderna omsorgsfastigheter i nära samarbete med omsorgsverksamheternas huvudmän – ofta kommuner och landsting men också enskilda vårdföretag. Vi erbjuder fastigheter och boenden som lever upp till våra kunders önskemål och krav. Vare sig det gäller kvalitet, husens

funktion eller om det behövs flexibla lösningar för att husen ska fungera som just – hem.

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

MARKNADSVÄRDE PER KATEGORI

Av det verkliga värdet motsvarar 13,6 mdkr samhällsfastigheter, 5,1 mdkr bostäder och 2,4 mdkr övriga fastigheter, väsentligen utvecklingsfastigheter.

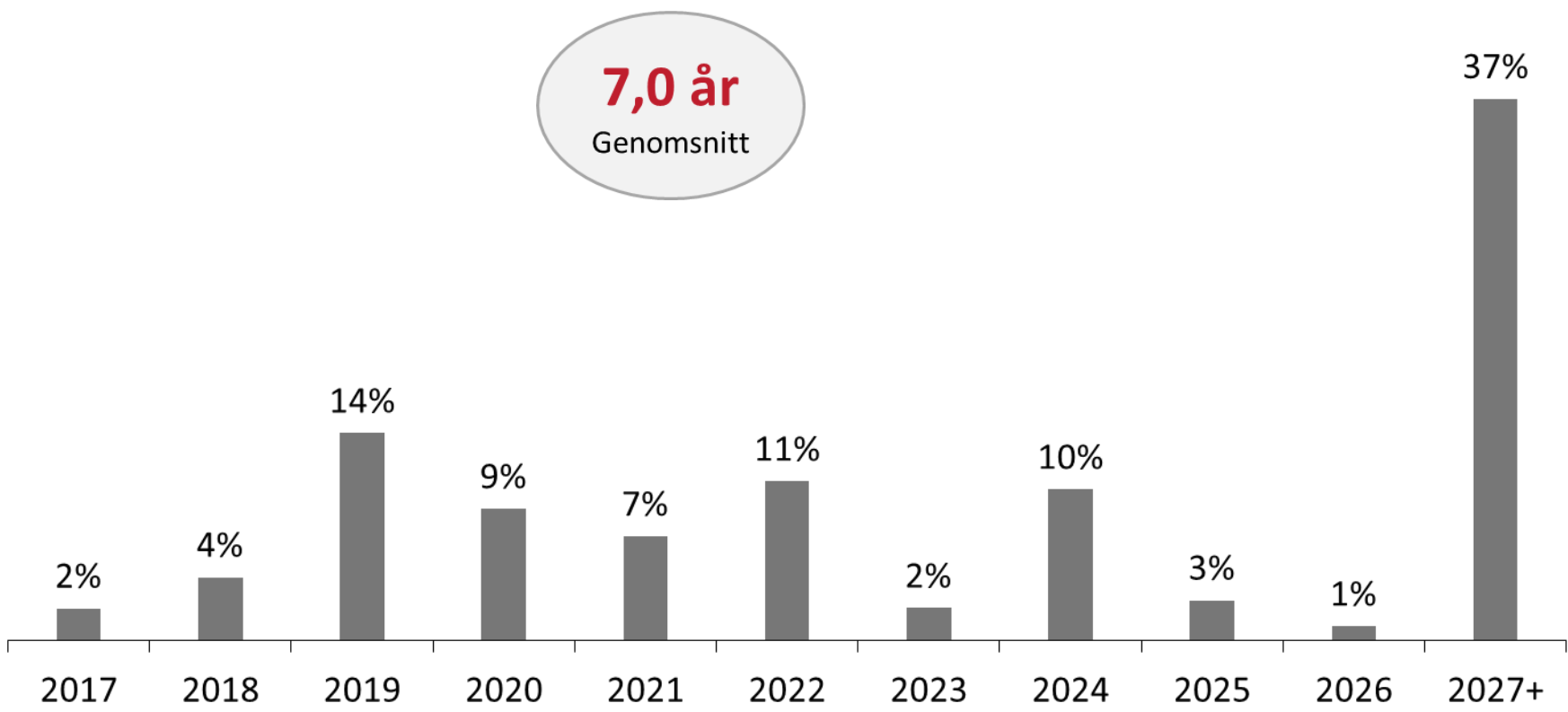


KÄNSLIGHETSANALYS

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 %    | 886/-884 mkr  |
| Kalkylränta           | +/- 0,25 % | -471/448 mkr  |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 % | -649/741 mkr  |

FÖRFALLOSTRUKTUR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER



Samhällsfastigheter har lång återstående genomsnittlig kontraktslängd.



FÖRVÄRV

Samhällsbyggnadsbolaget genomförde under kvartalet fastighetsförvärv för ca 3,5 mdkr uppdelat på flera portföljer.

- I april förvärvades fastigheter till ett värde om 1,8 mdkr. Fastighetsbeståndet avser 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige och omfattar äldreboenden, utbildningsfastigheter och fastigheter för rättsväsende. Den totala uthyrningsbara ytan är 175 000 kvm och en total hyresintäkt om ca 150 mkr. De största hyresgästerna utgörs av Västra Götalands landsting och Lunds Universitet.
- Under kvartalet slutfördes förvärv av 7 fastigheter till ett värde om 900 mkr i Norge. Fastighetsbeståndet avser 7 samhällsfastigheter i Kristiansand. Portföljen har en total uthyrningsbar yta om 75 000 kvm och en total hyresintäkt om ca 57 mkr.
- I juni förvärvades 12 fastigheter till ett värde om 700 mkr i Karlskrona. Fastighetsbeståndet består såväl av bostäder som samhällsfastigheter och övriga fastigheter av kommersiell karaktär. Den totala uthyrningsbara ytan är 57 000 kvm och den största

hyresgästen är Karlskrona kommun.

AVYTTRINGAR

- Under perioden har 9 fastigheter av kommersiell karaktär i Nyköping, Gotland och Vänersborgs sålts. Totalt har fastigheterna ett värde om 230 mkr. Försäljningarna är ett led i SBB:s strategi att fokusera på bostäder och samhällsfastigheter.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

|                                    | MKR    |
|------------------------------------|--------|
| Ingående verkligt värde 2017-01-01 | 7 572  |
| Förvärv                            | 12 037 |
| Investeringar                      | 68     |
| Försäljningar                      | -281   |
| Omräkningsdifferens                | -221   |
| Orealiserade värdeförändringar     | 1 968  |
| Verkligt värde vid periodens slut  | 21 143 |



FASTIGHETSUTVECKLING

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

SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation

Samhällsbyggnadsbolaget har en affärsmässig projektorganisation med gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och transaktioner. Teamet leds av vice VD Krister Karlsson. Under de senaste åren har teamets medlemmar ansvarat för en byggrättsportfölj om totalt cirka en miljon kvadratmeter ljus BTA. Teamet arbetar aktivt för att skapa flexibla och rationella byggrätter (bostadsrätter, hyresrätter och samhällsfastigheter) och har tagit fram byggrätter som passat en bred skara investerare såsom Ikano, Wallenstam, Svenska Stadsbyggen, Botrygg, K2A, Veidekke, JM, HSB och Riksbyggen. Organisationen har även stor erfarenhet av att skapa volym- och värdemaximerade detaljplaner och har erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen.

Hur arbetar SBB med hållbar samhällsutveckling?

SBB anser att hållbar samhälls- och stadsutveckling har sin utgångspunkt i läget och framförallt det kommunikationsnära läget. SBB tror på att man i det moderna stadsnära boendet ska kunna leva utan bil och att kommunikation, närservice, vård, skola och omsorg ska finnas i närområdet. Med den här utgångspunkten har SBB gjort flertalet av sina fastighetsutvecklingsförvärv i anslutning till stationer för spårbunden trafik. Detta gäller

för förvärven i Stockholmsområdet såväl som i övriga Sverige. Alla SBB:s utvecklingsområden ligger inom utpekade prioriterade kommunikativa lägen så som Ostlänken och Stadsdelscentrum.

Byggrätter

SBB hade per 2017-06-30 12 pågående utvecklingsprojekt om totalt ca 430 000 kvm BTA (med hänsyn taget till signerade men ej frånträdde försäljningar). Nedan redovisas i tabellform SBB:s projekt där SBB erhållit planbesked och med uppskattade volymer.

| Kommun                     | Fastighetsbeteckning | BTA bostäder |
|----------------------------|----------------------|--------------|
| Nyköping                   | Raspen 1, 2,3        | 122 500      |
| Nykvarn                    | Kaffebryggaren 1     | 27 000       |
| Falun                      | Falun 9:22           | 100 000      |
| Ulricehamn                 | Krämaren 4           | 7 000        |
| Norrköping                 | Järven 4             | 21 800       |
| Haninge                    | Kalvsvik 11:9; 1:4   | 35 000       |
| Haninge                    | Åby 1:67 m.fl        | 28 000       |
| Nykvarn                    | Tillbringaren 2 mfl  | 5 000        |
| Inför beslut om planbesked |                      | 83 700       |
|                            |                      | 430 000      |

Under andra kvartalet har byggrätter om totalt 202 000 kvm BTA i Västerhaninge, Jordbro och Nyköping sålts till HSB, K2A, Botrygg, Sveafastigheter Bostad och Innovation Properties. I tre av projekten med en total volym om 115 000 kvm BTA är SBB kvar som hälftenägare i JV-bolag med HSB (Nyköping), Botrygg (Jordbro) och Innovation Properties (Västerhaninge). Värdet av försäljningen uppgår till 712 mkr med en bedömd påverkan på fastighetsvärderingarna och därmed resultatet om 300 mkr.

# FINANSIERING

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 305 mkr, varav 6 583 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 648 mkr obligationslån och 74 mkr avsåg efterställda ägarlån och konvertibler. Exkluderat ägarlånen var belåningsgraden 63 procent. Skuldernas verkliga värde per 2017-06-30 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,47 procent och för ägarlånen och konvertiblerna till 7 procent. Genomsnittlig räntebindning var 3,10 år. Förfallostrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellen till höger. Av låneportföljen utgör 85 % säkerställda lån.

I juli emitterade bolaget hybridobligationer om 300 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. Tecknare av hybridobligationerna är Phoenix Insurance Company, ett ledande internationellt försäkringsbolag. I samband med detta har styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget beslutat att, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 april 2017, emittera 35 000 000 teckningsoptioner.

Dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) emitterade under juli ytterligare 150 mkr på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 mdkr. Rambeloppet är därmed fullt utnyttjat. Obligationerna emitterades till en kurs på 101,25 procent, vilket motsvarar en kupongränta om Stibor 3 m + 5,95 procent. Av de lån som förfaller inom ett år ingår den osäkerställda obligation om 600 mkr som emitterades i slutet

## KAPITALBINDNINGSTRUKTUR

| Förfalloår | Nominellt<br>belopp i mkr | Andel |
|------------|---------------------------|-------|
| < 1 år     | 2 350                     | 18%   |
| < 2 år     | 663                       | 5%    |
| < 3 år     | 2 937                     | 22%   |
| < 4 år     | 1 316                     | 10%   |
| < 5 år     | 2 209                     | 17%   |
| > 5 år     | 3 868                     | 29%   |
| Summa      | 13 343                    | 100%  |

av 2016 med slutförfall per 2018-06-23. Arbetet med refinansieringen av denna har påbörjats. En andel av övriga lån med förfall inom ett år utgör lån som kommer att rullas vidare. För att hantera övriga refinansieringar har en hybridobligation om 300 mkr samt en icke säkerställd obligation om 150 mkr emitterats. Utöver emissionerna fanns 375 mkr i lånelöften som kommer att användas för refinansieringar.

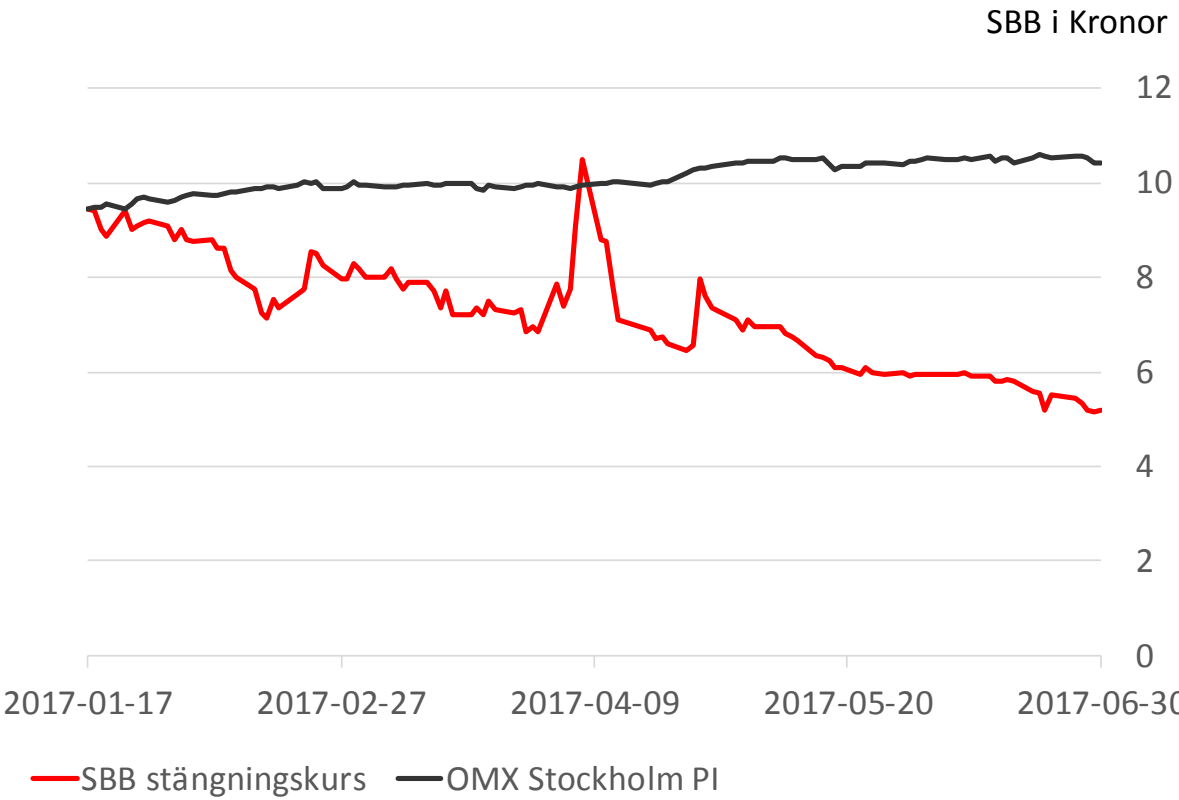
Koncernens eget kapital uppgick till 6 371 mkr per 2017-06-30, vilket resulterade i en soliditet på 29%. Den justerade soliditeten var 33% (inkl. uppskjuten skatt om 665 mkr och ägarlån om 74 mkr). Allt annat lika, uppskattas det emitterade hybridlånet påverka den justerade soliditeten med ytterligare 1,4 procentenheter.

# AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktie av serie B är noterad på Nasdaq First North. Per 2017-06-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 517 684 244 st. Därutöver har bolaget 217 596 975 stamaktier av serie A och 103 500 preferensaktier.

Under andra kvartalet emitterades 26 666 667 aktier av serie B innebärande en ökning av aktiekapitalet med 2 666 666,70 kr. Kursen för varje tecknad aktie var 6 kr med ett totalt emissionsbelopp om 160 mkr. Aktierna användes som vederlag för förvärv av en fastighetsportfölj i Västerås.

Kursen på stamaktien av serie B var per 2017-06-30 5,2 kr. Börsvärdet för aktien (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 3 823 mkr.



## EPRA NYCKELTAL

|                                                             | 2017-06-30 | 2016-06-30 | 2016-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), mkr          | 114        | 1          | 6          |
| EPRA Earnings (EPS), kr/aktie                               | 0,15       | 0,14       | 0,78       |
| EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr                   | 6 208      | 490        | 1 596      |
| EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie              | 8,44       | E/T        | E/T        |
| EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), mkr <sup>1)</sup>      | 5 480      | 414        | 1 339      |
| EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie <sup>1)</sup> | 7,45       | E/T        | E/T        |
| EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)                              | 3,1        | 4,3        | 1,7        |

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

## ÄGARNA

Aktiekapitalet uppgick per 2017-06-30 till 73 538 471 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 preferensaktie. Preferensaktierna har en företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning. Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 14,3 procent av andelarna och 38,8 procent av rösterna.

| Aktieägare                             | Antal stamaktier A | Antal stamaktier B | Antalet preferensaktier | Andel av kapitalet, % | Andel röster |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
| Ilija Batljan Invest AB                | 63 495 701         |                    |                         | 8,6                   | 23,6         |
| Kvalitena AB                           | 44 322 229         | 18 406 436         |                         | 8,5                   | 17,1         |
| Ilija Batljan (privat och genom bolag) | 45 558 167         | 1 137 606          |                         | 6,3                   | 17,0         |
| Compactor Fastigheter AB               | 15 997 977         | 13 653 664         |                         | 4,0                   | 6,4          |
| Backahill AB                           | 10 919 159,0       | 14 605 317         |                         | 3,5                   | 4,6          |
| Michael Cocozza                        | 7 619 484          | 10 841 288         |                         | 2,5                   | 3,2          |
| Meteva AS                              |                    | 84 929 772         |                         | 11,5                  | 3,2          |
| Investmentaktiebolaget Cyclops         | 6 349 570          | 2 666 666          |                         | 1,2                   | 2,5          |
| Assindia AB                            | 4 762 186          | 3 924 318          |                         | 1,2                   | 1,9          |
| AktFast Förvaltnings AB                | 4 762 186          | 3 924 309          |                         | 1,2                   | 1,9          |
| Postens pensionsstiftelse              |                    | 42 651 810         |                         | 5,8                   | 1,6          |
| Stiftelsen för Strategisk Forskning    |                    | 42 651 810         |                         | 5,8                   | 1,6          |
| HighHill Intressenter AB               |                    | 36 499 329         |                         | 5,0                   | 1,4          |
| Krister Karlsson                       | 3 174 785          |                    |                         | 0,4                   | 1,2          |
| Oscar Lekander                         | 3 174 785          |                    |                         | 0,4                   | 1,2          |
| Övriga                                 | 7 460 746          | 241 791 919        | 103 500                 | 33,9                  | 11,7         |
| <b>Totalt</b>                          | <b>217 596 975</b> | <b>517 684 244</b> | <b>103 500</b>          | <b>100</b>            | <b>100</b>   |

# KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| Belopp i TKR                                                                        | 2017-01-01<br>2017-06-30 | 2016-03-02<br>2016-06-30 | 2017-04-01<br>2017-06-30 | 2016-04-01<br>2016-06-30 | 2016-03-02<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| Förvaltningsresultat                                                                | 137 974                  | 988                      | 102 896                  | 988                      | 5 634                    |
| <i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>                                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 684                      | 43                       | 167                      | 43                       | 511                      |
| Räntenetto                                                                          | 177 005                  | 2 454                    | 103 588                  | 2 454                    | 66 223                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -170 153                 | -846                     | -97 157                  | -846                     | -49 383                  |
| Erhållen ränta                                                                      | 13 332                   | 6                        | 9 263                    | 6                        | 5 076                    |
| Betald skatt                                                                        | -26 709                  | -                        | -18 314                  | -                        | -                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>132 133</b>           | <b>2 645</b>             | <b>100 443</b>           | <b>2 645</b>             | <b>28 061</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       | 26 344                   | -19 164                  | 43 570                   | -19 164                  | -164 935                 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                          | 562 810                  | 705 648                  | 321 653                  | 705 648                  | 672 390                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>721 287</b>           | <b>689 129</b>           | <b>465 667</b>           | <b>689 129</b>           | <b>535 516</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter <sup>1)</sup>                                           | -11 884 683              | -1 872 004               | -3 266 867               | -1 872 004               | -6 832 993               |
| Försäljning av fastigheter                                                          | 316 333                  | -                        | 228 200                  | -                        | 436 253                  |
| Investeringar i inventarier                                                         | -6 918                   | -1 203                   | -3 176                   | -1 203                   | -6 879                   |
| Investeringar i intresseföretag/joint ventures                                      | -12 529                  | -                        | 383                      | -                        | -83 216                  |
| Förändring av andra långfristiga fordringar                                         | -50 926                  | -                        | -65 677                  | -                        | -15 100                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-11 638 723</b>       | <b>-1 873 207</b>        | <b>-3 107 137</b>        | <b>-1 873 207</b>        | <b>-6 501 935</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Nyemission                                                                          | -                        | 50                       | -                        | -                        | 732 655                  |
| Apport/kvittningsemission <sup>1)</sup>                                             | 2 675 538                | -                        | 139 409                  | -                        | -                        |
| Utbetald utdelning                                                                  | -19 931                  | -                        | -5 625                   | -                        | -                        |
| Erhållna aktieägartillskott                                                         | -                        | 34 050                   | -                        | 10 300                   | 35 650                   |
| Förvärvade minoritetsandelar                                                        | 315 000                  | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Upptagna lån                                                                        | 9 353 545                | 1 004 541                | 3 336 586                | 1 004 541                | 5 102 555                |
| Amortering av lån                                                                   | -943 038                 | -                        | -871 652                 | -                        | -250 762                 |
| Upptagna skulder till ägare                                                         | 73 600                   | 204 950                  | 73 600                   | 186 800                  | 829 454                  |
| Amortering av skulder till ägare                                                    | -793 954                 | -                        | -33 600                  | -                        | -35 500                  |
| Förändring övriga långfristiga skulder                                              | -35 003                  | 100                      | -35 159                  | 100                      | 58 764                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>10 625 757</b>        | <b>1 243 691</b>         | <b>2 603 559</b>         | <b>1 201 741</b>         | <b>6 472 816</b>         |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-291 679</b>          | <b>59 613</b>            | <b>-37 912</b>           | <b>17 663</b>            | <b>506 397</b>           |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>506 397</b>           | <b>-</b>                 | <b>252 630</b>           | <b>41 950</b>            | <b>-</b>                 |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>214 718</b>           | <b>59 613</b>            | <b>214 718</b>           | <b>59 613</b>            | <b>506 397</b>           |

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

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i TKR                               | 2017-01-01<br>2017-06-30 | 2016-01-01<br>2016-06-30 | 2017-04-01<br>2017-06-30 | 2016-04-01<br>2016-06-30 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                            | -                        | -                        | -                        | -                        | 338                      |
| Personalkostnader                          | -4 771                   | -110                     | -3 462                   | -80                      | -236                     |
| Övriga rörelsekostnader                    | -9 257                   | -227                     | -8 424                   | -87                      | -849                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-14 028</b>           | <b>-337</b>              | <b>-11 886</b>           | <b>-167</b>              | <b>-747</b>              |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 16 832                   | 7                        | 16 832                   | 3                        | 14                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -3 911                   | -                        | -23                      | -                        | -                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>-1 107</b>            | <b>-330</b>              | <b>4 923</b>             | <b>-164</b>              | <b>-733</b>              |
| Bokslutsdispositioner                      | -                        | -                        | -                        | -                        | 743                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>-1 107</b>            | <b>-330</b>              | <b>4 923</b>             | <b>-164</b>              | <b>10</b>                |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                  | <b>-1 107</b>            | <b>-330</b>              | <b>4 923</b>             | <b>-164</b>              | <b>10</b>                |

## RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

| Belopp i TKR                      | 2017-01-01<br>2017-06-30 | 2016-01-01<br>2016-06-30 | 2017-04-01<br>2017-06-30 | 2016-04-01<br>2016-06-30 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Periodens resultat                | -1 107                   | -330                     | 4 923                    | -164                     | 10                       |
| Övrigt totalresultat              | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b> | <b>-1 107</b>            | <b>-330</b>              | <b>4 923</b>             | <b>-164</b>              | <b>10</b>                |

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i TKR                                   | 2017-06-30       | 2016-06-30    | 2016-12-31    |
|------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                  |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                  |               |               |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                  |               |               |
| Andelar i koncernföretag                       | 3 098 330        | -             | 1 733         |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 1 137 754        | 23 864        | 19 348        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>4 236 084</b> | <b>23 864</b> | <b>21 081</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>4 236 084</b> | <b>23 864</b> | <b>21 081</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                  |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                  |               |               |
| Övriga fordringar                              | 13 367           | 29            | 3 401         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 6 672            | 17            | 14            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>20 039</b>    | <b>46</b>     | <b>3 415</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          | <b>2 666</b>     | <b>2 353</b>  | <b>1 957</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>22 705</b>    | <b>2 399</b>  | <b>5 372</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>4 258 789</b> | <b>26 263</b> | <b>26 453</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                              |                  |               |               |
|----------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>4 237 780</b> | <b>26 100</b> | <b>26 114</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |               |               |
| Leverantörsskulder                           | 16 166           | 4             | 137           |
| Övriga skulder                               | 4 126            | -             | -             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 718              | 159           | 202           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>21 010</b>    | <b>163</b>    | <b>339</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>4 258 789</b> | <b>26 263</b> | <b>26 453</b> |

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TKR

|                                         | Aktiekapital  | Överkursfond     | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------|---------------|------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b> | <b>723</b>    | <b>21 877</b>    | <b>3 830</b>        | <b>26 430</b>       |
| Utdelning                               |               |                  | -326                | -326                |
| Årets resultat                          |               |                  | 10                  | 10                  |
| <b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b> | <b>723</b>    | <b>21 877</b>    | <b>3 514</b>        | <b>26 114</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b> | <b>723</b>    | <b>21 877</b>    | <b>3 514</b>        | <b>26 114</b>       |
| Apport/kvittningsemission               | 72 815        | 4 145 313        |                     | <b>4 218 128</b>    |
| Utdelning                               |               |                  | -5 356              | -5 356              |
| Periodens resultat                      |               |                  | -1 107              | -1 107              |
| <b>Utgående eget kapital 2017-06-30</b> | <b>73 538</b> | <b>4 167 190</b> | <b>-2 949</b>       | <b>4 237 780</b>    |

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 9 antal anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -14,0 mkr (-0,3). Totalt har moderbolaget

förvärvat aktier för 3,1 mdkr under perioden. Emissioner har genomförts, vilket har ökat antalet aktier till 735 384 719 antal aktier och aktiekapitalet till 73 538 472 kr. Den tidigare verksamheten delades ut till ett värde om 1,7 mkr.



# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

| MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE                                               |                          |                          |                          |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Belopp i TKR                                                                        | 2017-01-01<br>2017-06-30 | 2016-01-01<br>2016-06-30 | 2017-04-01<br>2017-06-30 | 2016-04-01<br>2016-06-30 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -1 107                   | -330                     | 4 923                    | -164                     | -733                     |
| Räntenetto                                                                          | -12 921                  | -7                       | -16 809                  | -3                       | -14                      |
| Erlagd ränta                                                                        | -3 911                   | -                        | -23                      | -                        | -                        |
| Erhållen ränta                                                                      | 16 832                   | 7                        | 16 832                   | 3                        | 14                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 107</b>            | <b>-330</b>              | <b>4 923</b>             | <b>-164</b>              | <b>-733</b>              |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       | -16 624                  | 141                      | -16 519                  | 5                        | 1 788                    |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                          | 17 048                   | -171                     | 15 599                   | 26                       | 5                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-683</b>              | <b>-360</b>              | <b>4 003</b>             | <b>-133</b>              | <b>1 060</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| Investering i dotterföretag <sup>1)</sup>                                           | -3 096 597               | -                        | -10 722                  | -                        | -1 733                   |
| Uppkomna fordringar hos koncernföretag                                              | -1 118 406               | 500                      | -157 502                 | 500                      | -                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-4 215 003</b>        | <b>500</b>               | <b>-168 244</b>          | <b>500</b>               | <b>-1 733</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Apport/kvittningsemission <sup>1)</sup>                                             | 4 218 128                | -                        | 164 208                  | -                        | -                        |
| Utbetald utdelning                                                                  | -1 733                   | -                        | -                        | -                        | -326                     |
| Erhållna koncernbidrag                                                              | -                        | -                        | -                        | -                        | 743                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>4 216 395</b>         | <b>-</b>                 | <b>164 208</b>           | <b>-</b>                 | <b>417</b>               |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>709</b>               | <b>140</b>               | <b>-13</b>               | <b>367</b>               | <b>-256</b>              |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>1 957</b>             | <b>2 213</b>             | <b>2 679</b>             | <b>1 986</b>             | <b>2 213</b>             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>2 666</b>             | <b>2 353</b>             | <b>2 666</b>             | <b>2 353</b>             | <b>1 957</b>             |

1) I beloppet ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar i dotterföretag ingår även de investeringar som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.



*Den största delen av SBB:s fastighetsvärden ligger i nordiska storstadsregioner. Vi är dessutom en stark aktör i regionsstäderna. I Borlänge förvaltar vi kommunhuset, skolor, och bostäder.*



# BORLÄNGE



# 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. Bolaget har namnändrats från Effnetplattformen (publ).

## 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. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

### Koncernredovisning

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

### Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva

förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna

### Omvänt förvärv

Ett omvänt förvärv sker när det företag som emitterar värdepapper (den legala förvärvaren) identifieras som det förvärvade företaget i redovisningssyfte. Det företag vars eget kapitalandelar förvärvas (det legala förvärvade företaget) måste vara förvärvaren i redovisningssyfte för att transaktionen ska betraktas som ett omvänt förvärv. Koncernredovisningar som upprättas efter ett omvänt förvärv utfärdas i det legala moderföretagets namn (redovisande förvärvat företag) men beskrivs i noterna som en fortsättning av det legala dotterföretagets finansiella rapporter (redovisande förvärvare) med en justering, nämligen en retroaktiv justering av den redovisande förvärvarens eget kapital så att det återspeglar det redovisande förvärvade företagets eget kapital. Den justeringen krävs för att återspegla det legala moderföretagets kapital (det redovisande förvärvade företaget). Jämförande information som presenteras i koncernredovisningen justeras också retroaktivt för att återspegla det legala moderföretagets eget kapital (redovisande förvärvat företag).

### Resultaträkningen Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

**Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

**Central administration**

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

**Ersättning till anställda**

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

**Skatter**

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

**Segmentredovisning**

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar

för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningen. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment 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. Till följd av detta har verksamheten delats upp i tre segment, bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

**BALANSRÄKNING**

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

**Inventarier**

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

## Finansiella tillgångar

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdatum, dvs. det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Koncernen har för närvarande endast finansiella fordringar i form av kundfordringar i kategorin Låne- och kundfordringar. Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för osäkra fordringar. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns bevis för att koncernen inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad.

## Finansiella skulder

Finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet, till exempel i form av över- eller underkurs, redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas till nominellt belopp.

## Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

## Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

## Moderbolagets redovisningsprinciper

Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS till fullo i moderbolaget på grund av årsredovisningslagen.

## Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet provas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

## Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

## Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

## UPPLYSNINGAR OM KOMMANDE STANDARDER

Ett antal nya standarder och tolkningar är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan:

### IFRS 9, Finansiella instrument

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. EU har ännu inte godkänt standarden. Utvärderingen av effekterna på SBB:s resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017.

### IFRS 15, Intäkter

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter från kundkontrakt. IFRS innehåller således en samlad modell för allt intäktsredovisning. EU har ännu inte godkänt standarden. Utvärderingen av effekterna på SBB:s resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017. Den preliminära bedömningen för närvarande är att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBB:s redovisning.

## IFRS 16 , Leases

Denna standard träder i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. EU har ännu inte godkänt standarden. Utvärderingen av

effekterna på SBB:s resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017. Den preliminära bedömningen för närvarande är att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBB:s redovisning.



# VIKTIGA BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med

beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent i Sverige och 24 procent i Norge. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

### Risker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den ekonomiska utvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, graden av nyproduktion, infrastrukturen, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga och därmed inte erlägger hyra. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

### Koncern

| Ställda säkerheter       | 2017-06-30 | 2016-06-30 | 2016-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar   | 8 278 006  | 931 987    | 3 728 456  |
| Andelar i koncernföretag | 1 472 949  | 231 842    | 1 053 106  |
| Summa                    | 9 750 955  | 1 163 829  | 4 781 562  |
| Eventualförpliktelser    | 2017-06-30 | 2016-06-30 | 2016-12-31 |
| Borgensåtagande          | -          | -          | -          |
| Summa                    | -          | -          | -          |
| Moderbolaget             |            |            |            |
| Ställda säkerheter       | 2017-06-30 | 2016-06-30 | 2016-12-31 |
| Andelar i koncernföretag | -          | -          | -          |
| Summa                    | -          | -          | -          |
| Eventualförpliktelser    | 2017-06-30 | 2016-06-30 | 2016-12-31 |
| Borgensåtagande          | 3 232 092  | -          | -          |
| Summa                    | 3 232 092  | -          | -          |

Transaktioner med närstående

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning från bolagets ägare och på de lånen belöpande ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 7 procent ränta som betalas kvartalsvis.

Dessutom köper koncernen tjänster från Hestia Sambygg AB som ägs till 50 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen är självkostnadspris plus en marginal om 7 procent.

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 29 augusti 2017

Lennart Schuss  
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan  
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson  
Styrelseledamot

Hans Runesten  
Styrelseledamot

Seth Lieberman  
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi  
Styrelseledamot

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Kalendarium

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Delårsrapport jan-sept 2017 | 2017-10-31 |
| Bokslutskommuniké 2017      | 2018-02-27 |

# DEFINITIONER

## Finansiella definitioner

### Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr

Redovisat eget kapital, exkl. innehav utan bestämmande inflytande, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

### Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

### Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

### Avkastning på eget kapital, %

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

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

### EPRA

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

### EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer. *Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

### Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

### Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

### Genomsnittlig ränta, %

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

### Genomsnittlig räntebindning, år

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

### Justerad soliditet, %

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

### Kapitalbindning, år

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

### Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr

Redovisat eget kapital, exkl. innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

### Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier för perioden efter utdelning till preferensaktieägare.

### Soliditet, %

Redovisat eget kapital 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

Direktavkastning, %

Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden.

*Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot 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 och hyresrabatter.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

# BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2017-06-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

## KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

|                             | MKR        |
|-----------------------------|------------|
| Hysesintäkter               | 1 466      |
| Driftskostnader             | -306       |
| Underhåll                   | -86        |
| Förvaltningsadministration  | -50        |
| Fastighetsskatt             | -27        |
|                             |            |
| <b>Driftnetto</b>           | <b>997</b> |
|                             |            |
| Centraladministration       | -48        |
| Finansnetto                 | -463       |
|                             |            |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>486</b> |

### Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2017-06-30.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2017-06-30.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

### Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. reallgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på reallgångar framgår att dessa är värdeskyddade, dvs. över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen. Substansvärdet, dvs. nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs. resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen (eller i avsaknad av denna har den långsiktiga genomsnittliga inflationstakten) användas för att justera täljaren i ekvationen. Givet vår korta historik har vi valt att använda oss av inflationssnitt avseende 10 föregående åren.

## KÄNSLIGHETSANALYS

|                                                   | Resultat Byggrätter = 250 mkr |           |       | Resultat Byggrätter = 400 mkr |           |       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|-------|-------------------------------|-----------|-------|
|                                                   | Värdeförändring               |           |       | Värdeförändring               |           |       |
|                                                   | -1%-enhet                     | +1%-enhet |       | -1%-enhet                     | +1%-enhet |       |
| Förvaltningsresultat rullande 12 mån              | 486                           | 486       | 486   | 486                           | 486       | 486   |
| Resultatmål fastighetsutveckling (värde byggrätt) | 250                           | 250       | 250   | 400                           | 400       | 400   |
| Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)      | 250                           | 40        | 461   | 250                           | 40        | 461   |
| D:o %                                             | 1,2%                          | 0,2%      | 2,2%  | 1,2%                          | 0,2%      | 2,2%  |
| Aktuell skatt, 10%                                | -49                           | -49       | -49   | -49                           | -49       | -49   |
| Resultat efter skatt                              | 938                           | 727       | 1 148 | 1 088                         | 877       | 1 298 |
| Resultat kr/aktie                                 | 1,28                          | 0,99      | 1,56  | 1,48                          | 1,19      | 1,77  |
| Avkastning långsiktig substans                    | 15,9%                         | 12,4%     | 19,5% | 18,5%                         | 14,9%     | 22,1% |
| Resultat / aktiekurs                              | 24,5%                         | 19,0%     | 30,0% | 28,5%                         | 23,0%     | 34,0% |
| P/E                                               | 4                             | 5         | 3     | 4                             | 4         | 3     |

## HUVUDKONTOR

Strandvägen 3, 114 51  
Stockholm

## HEMSIDA

[www.sbbnorden.se](http://www.sbbnorden.se)

## KONTAKT

Lotta Ragnarsson, IR  
070 674 44 42  
lotta@sbbnorden.se  
Ilija Batljan, VD  
ilija@sbbnorden.se

## EPOST

[info@sbbnorden.se](mailto:info@sbbnorden.se)



**Samhällsbyggnadsbolaget**