



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



73

Fastigheternas värde, mdkr

19,91

EPRA NRV, kr/aktie

2 664

Hyresintäkter, mkr

924

Förvaltningsresultat, mkr

2 595

Periodens resultat, mkr

PERIODEN

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 2 664 mkr (893).
- Driftsöverskottet ökade till 1 817 mkr (560).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 1 194 mkr (244).
- Resultat före skatt ökade till 2 447 mkr (1 060), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 924 mkr (254). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade kostnader om -154 mkr (-123).
 - Värdeförändringar fastigheter ingår med 1 789 mkr (894).
 - Värdeförändring avseende derivat ingår med -266 mkr (-88).
- Periodens resultat var 2 595 mkr (933) efter uppskjuten skatt om 200 mkr (-90) och aktuell skatt om -52 mkr (-37), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 1,80 kr (1,01) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 73,0 mdkr (79,5).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) som beräknas enligt EPRA:s nya riktlinjer för substansvärdesberäkningar var 25 247 mkr (9 593), motsvarande 19,91 kr (12,69) per aktie.

ANDRA KVARTALET

Viktiga händelser under andra kvartalet

- SBB har under kvartalet i ett stort antal affärer avyttrat kontorsfastigheter och hyresrätter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på ca 500 000 kvm och ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om ca 9,5 mdkr.
- I början på juni förvärvades en projektfastighet i Göteborg till ett överenskommet fastighetsvärde om 400 mkr.
- SBB har under kvartalet utökat sina outnyttjade kreditfaciliteter och lånelöften till att vid periodens utgång uppgå till ca 11,4 mdkr. Det innebär att alla låneförfall inklusive företagscertifikat är säkrade under de närmaste 24 månaderna.
- Strategin att återköpa obligationer som emitterats med högre ränta fortlöper. I juni meddelade dotterbolaget Hemfosa Fastigheter AB att de utnyttjar möjligheten till inlösen av dess icke säkerställda obligationer med förfall i september 2020.
- Fitch Ratings och S&P Global Ratings har under kvartalet bekräftat SBB:s investment grade rating BBB- med stabila utsikter. Både Fitch Ratings och S&P Global Ratings har under kvartalet meddelat kort rating F3 respektive A3 vilket är investment grade rating för företagscertifikat.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- SBB tecknade i början på juli ett avtal om förvärv av en större portfölj med förskolor från norska Laeringsverkstedet, för ett överenskommet fastighetsvärde om NOK 4 250m. Beståndet består av 138 fastigheter med ca 114 000 kvm uthyrningsbar yta och 601 000 kvm tomtyta. Laeringsverkstedet har tecknat 35-åriga triple-net-avtal för hela beståndet med en hyra på NOK 251,4m.
- Bolaget har efter kvartalets utgång gjort en externvärdering av hyresavtal tecknade efter kvartalets utgång och avtal som kommer att tillträdas till och med 30 juni 2021. Dessa hyresavtal har en snittkontraktslängd på 36 år och ett fullt indexerat driftnetto om 325 mkr. Utfallet av värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 2 242 mkr.

SBB NYCKELTAL

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	72 974	30 331	72 974	30 331	79 542
Antal fastigheter	1 302	790	1 302	790	1 394
Antal kvm, tusental	3 715	1 797	3 715	1 797	4 233
Överskottsgrad, %	68	63	70	69	63
Direktavkastning, %	4,6	4,7	4,6	4,7	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	95,4	94,0	95,4	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7	7	7	7
Finansiella nyckeltal					
Hysesintäkter, mkr	2 664	893	1 323	464	1 996
Driftnetto, mkr	1 817	560	922	320	1 265
Periodens resultat, mkr	2 595	933	1 223	717	2 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 194	244	750	147	745
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	24 770	10 622	24 770	10 622	24 304
Avkastning på eget kapital, %	8	7	3	5	12
Belåningsgrad, %	50	43	50	43	41
Säkerställd belåningsgrad, %	15	19	15	19	26
Soliditet, %	38	43	38	43	30
Justerad soliditet, %	42	46	42	46	33
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,2	-	-	2,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr *)	18 463	8 473	18 463	8 473	17 931
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie *)	14,56	11,21	14,56	11,21	14,45
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr *)	25 247	9 593	25 247	9 593	24 855
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie *)	19,91	12,69	19,91	12,69	20,04
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	872	217	601	128	611
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,69	0,29	0,47	0,17	0,80
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	6,0	4,6	6,0	4,6	5,2
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,80	1,01	0,86	0,73	2,97
Resultat per stamaktie D, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 263 712 746	756 049 031	1 268 092 596	756 049 031	762 481 721
Genomsnittligt antal stamaktier D	106 285 043	55 938 413	106 519 951	66 698 620	65 967 084
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 713	175 251	30 713	175 251	122 886
Antal stamaktier A och B	1 268 092 596	756 049 031	1 268 092 596	756 049 031	1 240 526 587
Antal stamaktier D	106 519 951	73 398 336	106 519 951	73 398 336	104 425 359
Antal preferensaktier	30 713	175 251	30 713	175 251	30 713

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

INFORMATION OM VERKSAMHETEN I SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

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

För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska cirka 90 procent av beståndet bestå av samhällsfastigheter i Norden samt svenska reglerade hyresrätter. SBB har regelbundet överträffat sina uppsatta mål avseende tillväxt och resultatgenerering. Den 17 juni 2020 presenterade bolaget målsättningen om att uppnå ett fastighetsvärde om 125 mdkr år 2025 med bibehållen BBB+ rating och att BBB+ rating ska erhållas under första halvåret 2021.

SBB är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter (ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt). Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra flöden från framförallt svenska stat/kommun/landsting och från svenska reglerade hyresrätter. Av fastighetsbeståndet utgörs 94 procent av samhällsfastigheter i Norden och reglerade svenska reglerade hyresrätter – *social infrastruktur* – där kassaflödena är unikt stabila då tre av de nordiska staterna, som endast tre av tio stater i världen, innehar en AAA-rating. Stabiliteten i kassaflöden har visat sig under Coronapandemin där hyresbetalningsgraden under kvartal två var 99,8 procent vilket är klart högst av jämförbara bolag.

Utöver mycket stabila kassaflöden från välfärdsstaterna i Norden arbetar SBB med tre ytterligare värdeskapande aktiviteter i form av:

1. **Projekt- och fastighetsutveckling**
2. **Renoveringar i befintligt bestånd**
3. **Fastighetstransaktioner**

Fastighetsbeståndet omfattade per 30 juni 2020 1 302 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 73,0 mdkr, varav bostäder utgjorde 12,2 mdkr, samhällsfastigheter 56,0 mdkr, och övriga fastigheter 4,7 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 3 715 000 kvm med en hyresintäkt om 4 537 mkr beräknad på 12-månaders rullande intjäningsförmåga motsvarande en genomsnittshyra om 1 221 kr/kvm.

Hållbarhet

För SBB är arbetet för en hållbar värld centralt och därför har bolaget lanserat Vision 2030 för att i linje med FN:s globala hållbarhetsmål bli det mest hållbara fastighetsbolaget i världen. Som led i att uppnå detta mål ska bland annat 100 procent av all elektricitet vara hållbar, träproduktion ska främjas, utveckling ske i anslutning till kollektivtransport och unga personer boende i SBB:s områden med svenska reglerade hyresrätter ska beredas möjligheter till ett första arbete.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	771	17
S.a Bostäder	771	17
Utbildning	1 071	24
Äldreboende	497	11
LSS	310	7
Sjukhus & hälsovård	313	7
Rättsväsende	441	10
Departement & kommunhus	523	12
Offentliga kontor	359	8
Kontor och övrigt	2	0
S.a Samhällsfastigheter	3 516	77
S.a Social infrastruktur	4 287	94
Övrigt	250	6
Totalt	4 537	100

Organisation

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

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

VD HAR ORDET



”Vår viktigaste tillgång - våra medarbetare - har framgångsrikt integrerat Hemfosa och vår marginal i termer av överskottsgrad var i slutet av första halvåret 2020 cirka sju procentenheter högre än motsvarande förra året.”

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) är idag Nordens största och en av Europas största ägare av social infrastruktur. Vi har tack vare våra tillgångar med låg risk och vår starka finansiella ställning kunnat möta Covid-19 krisen genom att jobba ännu hårdare och fortsatt att investera. Vi har även säkerställt att den sociala infrastrukturen trots omständigheterna fungerar väl. Genom att ge anstånd och hyresrabatter har vi stöttat hyresgäster med en långsiktig överlevnadsförmåga. Under det andra kvartalet har vi fått in 99,8 procent av våra hyresintäkter, vilket troligen är högst av alla noterade fastighetsbolag i Europa. Vi fortsätter att stödja våra hyresgäster och avser att möjliggöra anstånd, ändrad betalningsperiod eller ge annan typ av stöd motsvarande ca 0,6–0,8 procent av våra kvartalsintäkter under det tredje kvartalet. Vi står upp för samhället via olika typer av sociala insatser och fortsätter att investera i hållbarhet. Vi har bland annat donerat mat till utsatta personer och sjukhuspersonal samt skyddsmasker till äldreomsorgen. SBB har även gett 123 ungdomar sommarjobb. Vår viktigaste tillgång, våra medarbetare, har framgångsrikt integrerat Hemfosa och vår marginal i termer av överskottsgrad var för första halvåret 2020 cirka sju procentenheter högre än motsvarande förra året. Driftnettot i jämförbart bestånd (like-for-like) ökade med sju procent.

Starkt resultat

Resultatet före skatt uppgick till 2 447 mkr och resultatet efter skatt blev 2 595 mkr. Justerat för engångskostnader samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier och hybridobligationer, blev periodens resultat 2,08 kr per stamaktie A och B.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 389 procent till 1 194 mkr (244) för första halvåret. Justerat för engångseffekter för återköp av dyra lån och omstruktureringskostnader landade kassaflödet på 1 348 mkr (367).

Förvaltningsresultatet justerat för engångskostnader steg i jämförelse med det andra kvartalet 2019 med 247 procent till 1 285 mkr (386). I engångskostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån också omstruktureringskostnader och orealiserade valutaeffekter. Den starka ökningen av driftnettot är huvudförklaringen bakom den starka förvaltningsresultatökningen.

BBB+ rating i fokus

I slutet av halvåret uppgick vår nettoskuld proforma, justerat för kassa från sålda men ej frånträdde fastigheter och 12 månaders intjänning samt förvärvet från Laeringsverkstedet i Norge i början på juli 2020, genom totalt kapital enligt S&P:s loan to value definition till ca 50 procent. Därmed är vi enligt våra beräkningar nära att uppfylla ett av de viktigaste nyckeltalen för en BBB+ rating. På lång sikt är målet att uppnå en A- rating. Detta understöds av kvaliteten på våra tillgångar samt att vi har samma trygga offentligt finansierade kassaflöden som våra konkurrenter inom public rating-kategorin. Vi fortsätter att höja räntetäckningsgraden vilken i slutet av halvåret var 3,1 gånger och som vi räknar med ska landa kring 4 gånger för helåret. Vi har drygt 50 mdkr i icke pantsatta tillgångar, en kassa inklusive kassa från sålda men ej frånträdde fastigheter och finansiella tillgångar på 11,3 mdkr samt tillgängliga kreditlöften om 11,4 mdkr.

Nya finansiella mål

På SBB:s kapitalmarknadsdag i juni presenterades uppdaterade finansiella mål med fokus på stark finansiell ställning med målet om en BBB+ rating senast under första halvåret 2021, och A- på lång sikt kombinerat med ett nytt resultatmål. Vårt nya mål är att generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B som över en femårsperiod i genomsnitt ska uppgå till minst 15 procent per år. Detta mål är möjligt tack vare vår unika värdeskapande modell som utöver trygga kassaflöden från fastighetsförvaltningen även ger återkommande intäktsströmmar via

fastighetsutveckling, renoveringar och transaktioner. Inom fastighetsutvecklingen fokuserar vi nu på att utifrån kommunernas behov använda vår stora byggrättsportfölj till att bygga nya bostäder och samhällsfastigheter, både i egen bok genom den nya organisationen efter integrationen av Hemfosa, men även genom joint ventures med parter som tar byggrisken.

Scenarioanalyserna i projekt- och fastighetsutvecklingsavsnittet visar en potential på årlig intjäning överstigande 1 mdkr från fastighetsutveckling. Inom renoveringar fortsätter vi att leverera på målet om 600 lägenheter per år. Under första halvåret har vi renoverat 323 lägenheter. Bland våra lägenheter finns utrymme för renoveringar över 75 procent av beståndet, som tillsammans med behovet att renovera samhällsfastigheter skapar potential för en stark återkommande intjäning. Vi fortsätter att använda våra byggrätter och renovera våra fastigheter för att säkerställa en ändamålsenlig och attraktiv social infrastruktur, några exempel nedan:

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

Utöver fastighetsutveckling och renoveringar/investeringar fortsätter vi att leverera inom transaktioner. Vi har under svåra marknadsförhållanden

bevisat att våra tillgångar är bland de mest likvida i hela Norden. Sedan förvärvet av Hemfosa har vi avyttrat fastigheter för 10,9 mdkr i linje med eller högre än bokfört värde.

Utsikter

SBB:s trygga kassaflöden och arbete mot en BBB+ rating har möjliggjort att vi kunnat bemöta en av de största prövningarna vår ekonomi utsatts för i modern tid. Vi ser fortsatt att vi i enlighet med resultatet för första halvåret och intjäningsförmågan levererar i år en stark intjäningsförmåga om 2,91 kronor per A- och B-aktie. Vi kommer att fortsätta att investera i samhället, bland annat genom att vi denna sommar erbjuder sommarjobb till 123 ungdomar som bor i SBB:s hyresrättsbestånd.

Covid-19 har gått ifrån att vara en pandemi till att också bli en kraftigt förhöjd risk för världsekonomin som inte lämnar någon oberörd. Den stora osäkerhet som just nu råder kring den ekonomiska utvecklingen kräver fokus och hårt arbete. Samhällsfastigheter och bostäder påverkas minst av krisen, men alla påverkas. Å andra sidan detta är varken första eller sista kris som de långsiktiga bolagen måste hantera. Kriser kommer och går och man ska vara ödmjuk inför detta men vår uppgift är att vara en pålitlig och långsiktig samhällsaktör som på ett hållbart sätt levererar aktieägarvärde, god lönsamhet och starka resultat i alla situationer.

Ilja Batljan

Verkställande direktör och grundare



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter	2 664	893	1 323	464	1 996
Driftskostnader	-539	-223	-257	-89	-471
Underhåll	-142	-51	-67	-25	-115
Förvaltningsadministration	-104	-44	-48	-23	-104
Fastighetsskatt	-62	-15	-29	-7	-41
Driftnetto	1 817	560	922	320	1 265
Centraladministration	-94	-51	-41	-24	-136
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-41	-	-9	-	-83
Resultat från intresseföretag/JV	15	49	-8	37	92
Resultat före finansiella poster	1 697	558	864	333	1 138
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	60	46	32	33	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	-502	-217	-210	-110	-482
Kostnader förtidslösen lån	-113	-123	2	-98	-197
Valutakursdifferenser	-207	-9	-77	-9	91
Leasingkostnader	-11	-1	-6	-1	-7
Förvaltningsresultat	924	254	605	148	645
Värdeförändringar fastigheter	1 789	894	161	642	2 453
Värdeförändringar derivat	-266	-88	-14	-79	39
Resultat före skatt	2 447	1 060	752	711	3 137
Skatt	148	-127	471	6	-513
PERIODENS RESULTAT	2 595	933	1 223	717	2 624

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	2 595	933	1 223	717	2 624
Omräkningsdifferenser	-855	206	111	64	163
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 740	1 139	1 334	781	2 787
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	1,80	1,01	0,86	0,73	2,97
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	1,78	1,00	0,85	0,72	2,92
Resultat per stamaktie D (har ingen utspädning)	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 664 mkr (893) och för kvartalet till 1 323 mkr (464). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 442 mkr bostäder, 2 065 mkr samhällsfastigheter och 157 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,0 procent (95,4). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -847 mkr (-333) och för kvartalet -401 mkr (-144). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. En anpassning av Hemfosas redovisningsprinciper till SBB:s redovisningsprinciper har gett engångseffekter om 40 mkr på utfallet för taxebundna kostnader.

I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 4 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförbart bestånd hade därmed ett ökat driftnetto om 7 procent.

Segmentredovisning

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

Segmentredovisning 2020-01-01 – 2020-06-30

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	442	2 065	157	2 664
Fastighetskostnader	-225	-547	-75	-847
Driftnetto	217	1 518	82	1 817
Överskottsgrad	49%	74%	52%	68%
Centraladministration				-94
Förvärvs- och omstruktureringkostnader				-41
Resultat från intresseföretag/JV				15
Finansnetto				-773
Förvaltningsresultat	217	1 518	82	924
Värdeförändringar fastigheter	121	1 721	-54	1 789
Värdeförändringar derivat				-266
Skatt				148
Periodens resultat	338	3 239	28	2 595
Förvaltningsfastigheter	12 231	56 005	4 737	72 974
Värde per kvm (kr)	16 355	21 232	14 375	19 642

Segmentredovisning 2019-01-01 – 2019-06-30

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	339	498	56	893
Fastighetskostnader	-174	-129	-30	-333
Driftnetto	165	369	26	560
Överskottsgrad	49%	74%	46%	63%
Centraladministration				-51
Resultat från intresseföretag/JV				49
Finansnetto				-304
Förvaltningsresultat	165	369	26	254
Värdeförändringar fastigheter	517	331	46	894
Värdeförändringar derivat				-88
Skatt				-127
Periodens resultat	682	700	72	933
Förvaltningsfastigheter	10 182	17 854	2 295	30 331
Värde per kvm (kr)	14 151	20 654	10 753	16 875

Segmentredovisning 2020-04-01 – 2020-06-30

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	222	1 045	56	1 323
Fastighetskostnader	-98	-273	-30	-401
Driftnetto	124	772	26	922
Överskottsgrad	56%	74%	46%	70%
Centraladministration				-41
Förvärvs- och omstruktureringskostnader				-9
Resultat från intresseföretag/JV				-8
Finansnetto				-259
Förvaltningsresultat	124	772	26	605
Värdeförändringar fastigheter	-6	306	-139	161
Värdeförändringar derivat				-14
Skatt				471
Periodens resultat	118	1 078	-113	1 223
Förvaltningsfastigheter	12 231	56 005	4 737	72 974
Värde per kvm (kr)	16 355	21 232	14 375	19 642

Segmentredovisning 2019-04-01 – 2019-06-30

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	187	248	29	464
Fastighetskostnader	-77	-54	-13	-144
Driftnetto	110	194	16	320
Överskottsgrad	59%	78%	55%	69%
Centraladministration				-24
Resultat från intresseföretag/JV				37
Finansnetto				-185
Förvaltningsresultat	110	194	16	148
Värdeförändringar fastigheter	314	270	58	642
Värdeförändringar derivat				-79
Skatt				6
Periodens resultat	424	464	74	717
Förvaltningsfastigheter	10 182	17 854	2 295	30 331
Värde per kvm (kr)	14 151	20 654	10 753	16 875

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -94 mkr (-51) och för kvartalet -41 mkr (-24). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Till följd av förvärvet av Hemfosa har bolaget haft en del engångskostnader under perioden. Totalt uppgick dessa förvärvs- och omstruktureringskostnader per 2020-06-30 till -41 mkr. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 15 mkr (49) för perioden.

Finansnettot för perioden uppgick till -773 mkr (-304) och för kvartalet -259 mkr (-185). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar engångsrelaterade utgifter i form av kostnad för förtidslösens av dyra lån om -113 mkr (-123). Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -207 mkr (-9) som är hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del de inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valuterderivat.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 1 789 mkr (894) varav -507 mkr (-307) var realiserade värdeförändringar och 2 296 mkr (1 201) var orealiserade värdeförändringar. De realiserade värdeförändringarna avser till största del rabatt för uppskjuten skatt som speglas i den skatteintäkt som redovisats för perioden. De orealiserade värdeförändringarna förklaras bland annat av att SBB har successionsrenoverat 323 lägenheter under året, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd såsom ombyggnationen av Nykvarns kommunhus, uppförande av Socialtjänstens hus i Västerås samt ny- och ombyggnation av en skol- och äldreboendefastighet i Haninge. Resterande del förklaras till följd av ökade driftnetton med anledning av liknande investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav hänfört till en ökad efterfrågan på långa och stabila kassaflöden.

Periodens resultat efter skatt var 2 595 mkr (933). Skatt på periodens resultat var 148 mkr (-127) varav -52 mkr (-37) avsåg aktuell skatt och 200 mkr (-90) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den positiva skatten är hänförlig till upplösning av uppskjuten skatt för sålda fastigheter.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 272	24	6 687
Summa immateriella anläggningstillgångar	6 272	24	6 687
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	72 974	30 331	79 542
Nyttjanderätt tomrätt	437	134	445
Inventarier	20	4	21
Summa materiella anläggningstillgångar	73 431	30 469	80 008
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	1 213	514	909
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 259	1 293	1 142
Derivat	15	-	73
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 643	233	459
Andra långfristiga fordringar	22	12	24
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 152	2 052	2 607
Summa anläggningstillgångar	83 855	32 545	89 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	25	53
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	-	465	-
Övriga fordringar	7 045	706	791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	286	112	158
Summa kortfristiga fordringar	7 340	1 308	1 002
Kortfristiga placeringar	-	-	1 041
Likvida medel	1 330	2 691	12 858
Summa omsättningstillgångar	8 670	3 999	14 901
SUMMA TILLGÅNGAR	92 525	36 544	104 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	35 164	15 641	30 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12 768	5 532	22 073
Obligationslån	32 347	9 848	23 720
Derivat	355	99	25
Uppskjutna skatteskulder	5 441	1 175	6 237
Skuld finansiell leasing	437	134	445
Övriga långfristiga skulder	35	64	22
Summa långfristiga skulder	51 383	16 852	52 522
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	198	131	3 912
Företagscertifikat	2 553	2 718	4 944
Obligationslån	100	87	1 442
Leverantörsskulder	70	35	131
Aktuella skatteskulder	120	11	126
Övriga skulder	1 650	601	8 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 287	468	1 408
Summa kortfristiga skulder	5 978	4 051	20 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	92 525	36 544	104 203

KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 73 mdkr per 2020-06-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,30 procent till 15,0 procent. I värdet för fastigheterna ingår 2 726 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare om förvaltningsfastigheter på s. 14.

Intressebolag och joint ventures

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2020-06-30 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 1 213 mkr (909) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 259 mkr (1 142). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen KlaraBo Förvaltning AB, Valerum Fastighets AB och Offentlig Eiendom AS.

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 272 mkr (6 687) hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv såsom förvärvet av Hemfosa. För denna redovisningsmässiga goodwill om 1 963 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Till följd av försäljning av fastigheter har denna del minskat under perioden. En mindre del av goodwillen uppkom genom förvärvet av bolaget SBB Förvaltning Sverige AB (f.d. Hestia Sambygg AB) med 70 anställda som gjordes 2018. Goodwillposten som uppstod vid förvärvet är kopplat till de anställda.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2020-06-30 till 35 164 mkr (30 896). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 10 020 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt en minoritet i Hemfosa Fastigheter AB (publ) då SBB inte äger samtliga aktier i bolaget. Då aktier i Hemfosa har förvärvats under perioden har minoritetsandelen minskat med 1,6 mdkr. SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 719 mkr efter emissionskostnader vilka använts som vederlag för förvärv av aktier i Hemfosa. Dessutom emitterades en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast kupong på 2,624 procent.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -855 mkr (206) av förändringen i eget kapital under perioden. Effekten förklaras främst av den negativa utvecklingen av den norska kronan mot svenska kronan under perioden.

Soliditeten uppgick till 38 procent (30), den justerade soliditeten till 42 procent (33) och belåningsgraden till 50 procent (41).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2020-06-30 till 5 441 mkr (6 237) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till ca 3,9 mdkr per 2020-06-30.

Skulder och likvida medel

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 47 966 mkr (56 091), varav 12 966 mkr (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 32 447 mkr (25 162) avsåg obligationslån och 2 553 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 21. Likvida medel uppgick till 1 330 mkr (12 858).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	4 345	4 585	1 873	314	11 197
Apport-/kvittnings-/nyemission	3	971				974
Emission hybridobligation				3 115		3 115
Inlösta preferensaktier			-54		-292	-346
Utdelning			-344	-93	-1	-438
Periodens resultat			839	93	1	933
Övrigt totalresultat			197	-10	19	206
Utgående eget kapital 2019-06-30	83	5 316	5 223	4 978	41	15 641
Apport-/kvittnings-/nyemission	51	12 381				12 432
Emission hybridobligation				1 485		1 485
Emission teckningsoptioner		3				3
Utdelning			-13	-105		-118
Inlösta preferensaktier		-93			-3	-96
Återköpta hybridobligationer			-283	-1 873		-2 156
Förvärvade minoritetsandelar					1 930	1 930
Skatteeffekter eget kapital		51		76		127
Periodens resultat			1 582	105	4	1 691
Övrigt totalresultat			3	-37	-9	-43
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	17 658	6 512	4 629	1 962	30 896
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	17 658	6 512	4 629	1 962	30 896
Apport-/kvittnings-/nyemission	3	716				719
Emission hybridobligation				5 273		5 273
Inlösta minoritetsandelar			-731		-1 640	-2 371
Utdelning			-976	-166	0	-1 142
Skatteeffekter eget kapital		6		43		49
Periodens resultat			2 377	166	52	2 595
Övrigt totalresultat			-929	75	-1	-855
Utgående eget kapital 2020-06-30	137	18 380	6 253	10 020	373	35 164

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	924	254	605	148	645
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	1	-	-	-	3
Räntenetto	773	304	259	185	493
Erlagd ränta	-505	-321	-136	-197	-459
Erhållen ränta	53	44	26	31	97
Betald skatt	-52	-37	-4	-20	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 194	244	750	147	745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 330	-488	-5 772	-428	-644
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 502	268	-484	91	9 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 638	24	-5 506	-190	9 544
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-2 906	-9 091	-1 448	-7 430	-58 258
Försäljning av fastigheter	10 051	5 370	8 420	5 043	6 672
Investeringar/försäljning inventarier	-	1	1	-	-19
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-344	-300	-90	-288	-698
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	4	-	-4 295
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV	-125	281	-68	308	432
Förändring av finansiella tillgångar	-94	-636	-12	-636	-1 459
Förändring av andra långfristiga fordringar	31	-1	30	-1	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 613	-4 376	6 837	-3 004	-57 638
Finansieringsverksamheten					
Apport-/kvittnings-/nyemission ¹⁾	719	974	-4	716	13 406
Emission hybridobligation	5 273	3 115	-8	3 115	4 600
Inlösta preferensaktier	-	-	-	-	-83
Återköpta hybridlån	-	-	-	-	-2 156
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-	3
Utbetald utdelning	-163	-277	-104	-256	-426
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	1 930
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-2 371	-346	-	-346	-349
Upptagna lån	14 639	13 660	5 138	10 478	53 766
Amortering av lån	-22 560	-10 280	-8 898	-8 153	-12 362
Förändring övriga långfristiga skulder	-31	39	63	-67	2 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 494	6 885	-3 813	5 487	60 796
Periodens kassaflöde	-11 519	2 533	-2 482	2 293	12 702
Likvida medel vid periodens början	12 858	157	3 820	398	157
Valutakursändring i likvida medel	-9	1	-8	-	-1
Likvida medel vid periodens slut	1 330	2 691	1 330	2 691	12 858

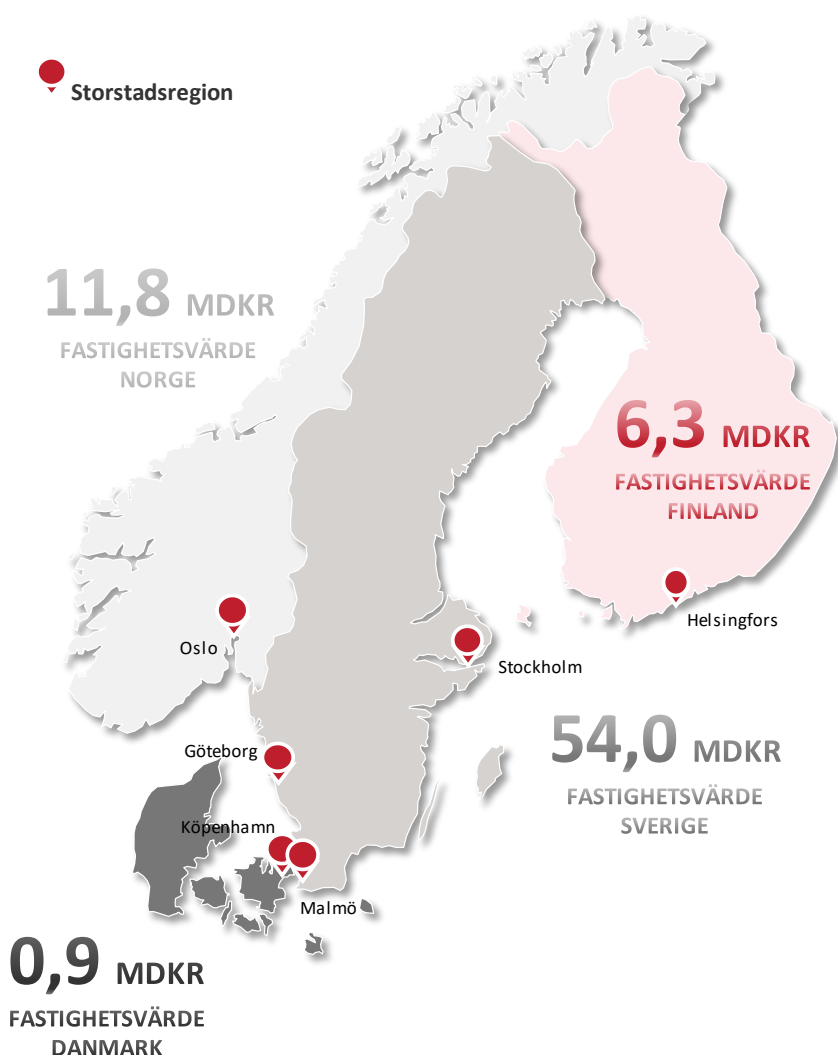
1) I beloppet apport/kvittningsemissioner ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar av fastigheter ingår även de förvärv som erlagts mot vederlag i emitterade aktier

FASTIGHETSBESTÅNDET

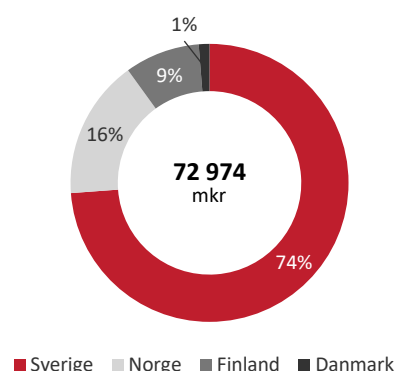
Samhällsfastigheter som tillsammans med svenska reglerade hyresrätter definieras som social infrastruktur är SBB:s kärninnehav och ska över tid utgöra cirka 90 procent av bolagets totala fastighetsvärde. Kombinationen av samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter är unik bland noterade bolag i Norden. SBB:s fastigheter tillhör de mest säkra investeringar som finns; samhällsfastigheter med hyresgäster som finansieras av AAA-stater och svenska reglerade hyresrätter på en marknad med stort utbudsunderskott till följd av hyresreglering och en växande befolkning. SBB:s genomsnittliga kontraktstid om sju år för samhällsfastigheter är i praktiken klart längre baserat på en mycket låg omflyttningsgrad bland offentligt finansierade hyresgäster beroende på verksamhetens karaktär.

SBB:s samhällsfastigheter innefattar fastigheter som hyrs av hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet i de nordiska välfärdsstaterna. Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan verksamhet för vård samt kommunal och statlig förvaltning.

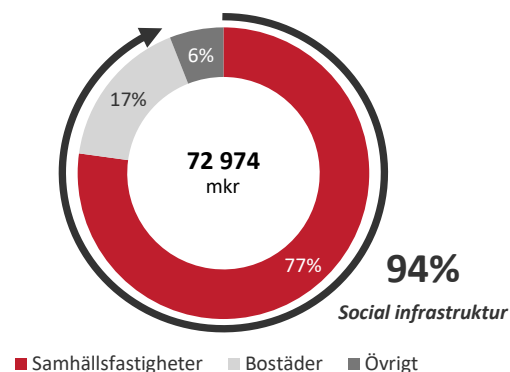
FASTIGHETSVÄRDE EFTER GEOGRAFI:



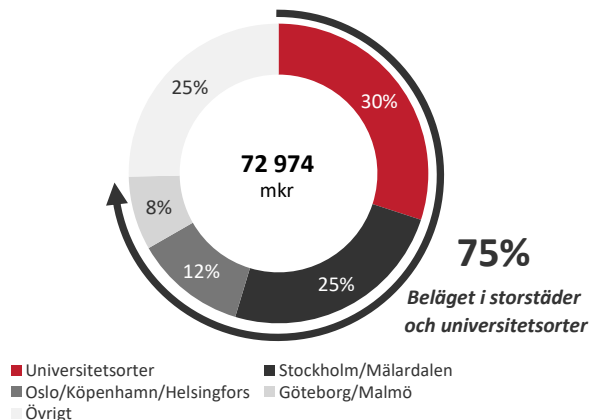
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



94%



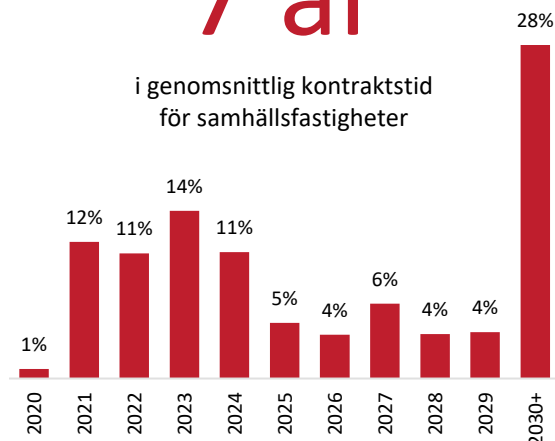
AAA AAA AA+ AAA

AV FASTIGHETSBESTÅNDET ÄR
SOCIAL INFRASTRUKTUR I AAA-EKONOMIER

SAMHÄLLSFASTIGHETS- BESTÅNDET

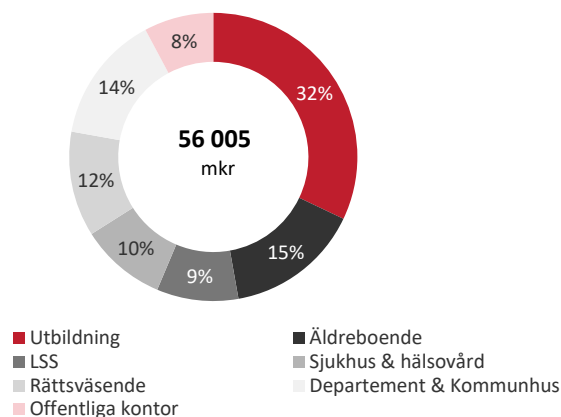
7 år

i genomsnittlig kontraktstid
för samhällsfastigheter



Samhällsfastigheter per användning

Marknadsvärde



Största hyresgäster för samhällsfastigheter

	Hyresintäkt, mkr	% av total
Sverige stat	560	15,9
Norge stat	296	8,4
Finland stat	132	3,7
Härnösands Kommun	131	3,7
Academedi	112	3,2
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	104	2,9
Haninge Kommun	63	1,8
Ambea	63	1,8
Västra Götalandsregionen	57	1,6
Bodens Kommun	54	1,5
Summa 10 största hyresgäster	1 571	44,7
Övriga	1 945	55,3
Total hyresintäkt	3 516	100,0

Samhällsfastigheter per användning

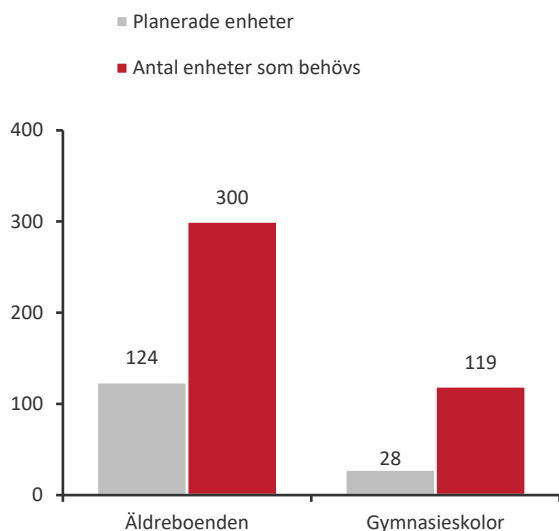
Hyresintäkt

Användning	Hyresintäkt, mkr	% av total
Utbildning	1 071	30,5
Äldreboende	497	14,1
LSS	310	8,8
Sjukhus & hälsovård	313	8,9
Rättsväsende	441	12,5
Departement & kommunhus	523	14,9
Offentliga kontor	359	10,2
Kontor & övrigt	2	0,1
Totalt	3 516	100,0

Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

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

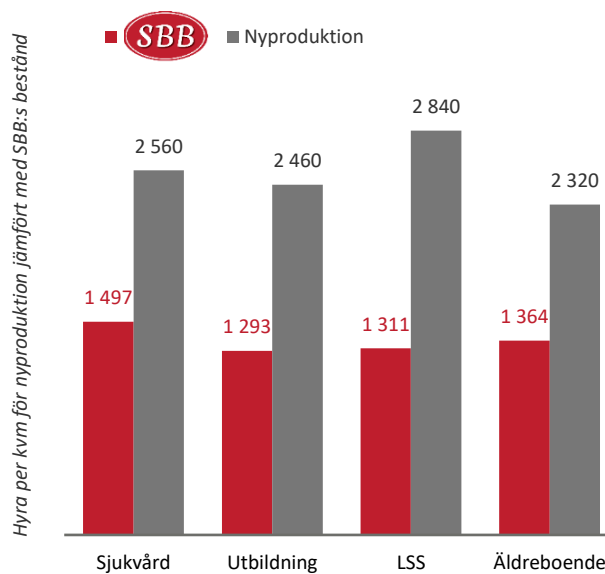
Behov och planerade samhällsfastigheter



Källa: SKL

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

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



Källa: Newsec

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	3 483 / -3 478 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-1 972 / 2 140 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 441 / 2 674 mkr

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2020-01-01	79 542
Förvärv	2 063
Investeringar	844
Försäljningar	-10 574
Omräkningsdifferens	-1 197
Orealiserade värdeförändringar	2 296
Verkligt värde vid periodens slut	72 974

ÅTERKOMMANDE INTÄKTSSTRÖMMAR FRÅN SBB:S AFFÄRSMODELL

Utöver att arbeta med traditionell aktiv fastighetsförvaltning med intäkter från AAA-stater och svenska reglerade hyresrätter arbetar SBB med ytterligare tre värdeskapande aktiviteter:

- (1) Projekt- och fastighetsutveckling
- (2) Renoveringar
- (3) Fastighetstransaktioner

1. PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Projekt- och fastighetsutveckling inom SBB ska generera ett resultat om 500 - 700 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. Periodens resultat från Projekt- och fastighetsutveckling var 258 mkr och kvartalet var 180 mkr.

Projekt- och fastighetsutveckling för SBB innebär utveckling av byggrätter och utveckling för egen förvaltning där entreprenören tar ett totalansvar för projektgenomförandet

På kommande sidor redovisas SBB:s byggrättsportföljen samt portfölj för utveckling för egen förvaltning i tabellformat.

Per 30 juni 2020 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 2 093 000 kvm BTA för social infrastruktur motsvarande cirka 28 000 lägenheter vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare. Med anledning av att SBB har en stark balansräkning kan bolaget välja att utveckla för egen förvaltning och är ej påverkad av marknadsfluktuationer i någon betydande omfattning.

Som en del i SBB:s hållbarhetsarbete *Vision 2030* i linje med FN:s globala hållbarhetsmål utgår SBB:s projekt- och fastighetsutveckling från det kommunikationsnära läget där redan exploaterad mark förädlas istället för att viktiga grönområden tas i anspråk. SBB drivs av att man i det moderna boendet kan leva utan egen bil och att kommunikationer, närservice, vård, skola och omsorg ska finnas i närområdet. Flertalet av SBB:s

utvecklingsfastigheter ligger inom utpekade prioriterade kommunikationsnav såsom pendeltågsstationer och viktiga järnvägsstationer för regional trafik. Vidare innehåller flertalet av utvecklingsprojekten såväl bostäder som skolor, äldreboenden och övrig samhällsservice.

Byggrättsutveckling

SBB hade per 30 juni 2020 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt cirka 2 093 000 kvm BTA. SBB delar in utvecklingsprocessen i fyra faser; Projektidéer (fas 1), Inför beslut om planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4). I kommande tabellavsnitt redovisas SBB:s byggrättsprojekt uppdelat per fas.

Pågående projekt för egen förvaltning

Total volym av pågående projekt för egen förvaltning per 30 juni 2020 var cirka 4 194 mkr varav cirka 3 065 mkr är nyproduktionsprojekt och 1 129 mkr är ombyggnationer och hyresgästanpassningar i det befintliga beståndet. SBB bedömer att de pågående projekten kommer att färdigställas inom de kommande 12 - 36 månaderna. I kommande tabellavsnitt summeras de pågående projekten för egen förvaltning uppdelat per region och typ.

Urval av pågående projekt för egen förvaltning

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



Illustration av Nykvarn kommunhus där 25-årigt hyresavtal tecknats med kommunen i samband med om- och tillbyggnad

Figur 1 – Byggrättsutveckling

Planprocess								
Planeringsfas	Intern planerings-kommité	Ansökan om planbesked	Positivt planbesked	Antagande	Lagakraft	BTA byggrätter (kvm)	Externvärdering (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 – Projektidéer	✓					819 372	693	846
Fas 2 – Inför beslut om planbesked	✓	✓				23 000	16	689
Fas 3 – Med planbesked	✓	✓	✓			846 727	1 140	1 347
Fas 4 – Lagakraftvunnen detaljplan	✓	✓	✓	✓	✓	403 787	877	2 172
Totalt						2 092 886	2 726	1 302

Försäljningsstatus	BTA byggrätter (kvm)	Värde (mkr)	per kvm (kr)
Sålda men ej frånträdde byggrätter	443 600	1 553	3 502
Ej sålda byggrätter	1 649 286	5 457	3 308
Totalt	2 092 886	7 010	3 349

Figur 2 – Scenarioanalys

Illustrativa scenarior		
Användning av byggrätter	Byggrättsförsäljning	Utveckling för egen förvaltning
Byggrätter totalt (kvm)	2 092 886	2 092 886
Sålda byggrätter (kvm)	443 600	443 600
Byggrätter i egen portfölj för utveckling för egen förvaltning (kvm)	1 649 286	1 649 286
Överenskommet fastighetsvärde (mkr) – redan sålda byggrätter	1 553	1 553
Intäkter (mkr) – kommande byggrättsförsäljningar	5 457	-
Fastighetsvärde (mkr) – utvecklat för egen förvaltning	-	56 076
Bedömt marknadsvärde (mkr)	7 010	57 629
(-) Exploateringskostnader, övriga investeringar i byggrätter och externvärdering av byggrätter och kassaflödesfastigheter (mkr)	(4 265)	(4 265)
(-) Produktionskostnader i utveckling för egen förvaltning (mkr)	-	(42 057)
(+) Vinster från redan överenskomna JV-samarbeten (mkr)	1 434	1 434
Bedömt resultat (mkr)	4 179	12 741
Bedömd tid för att uppnå resultat (år)	4	8
Bedömt årligt återkommande resultat (mkr)	1 045	1 593

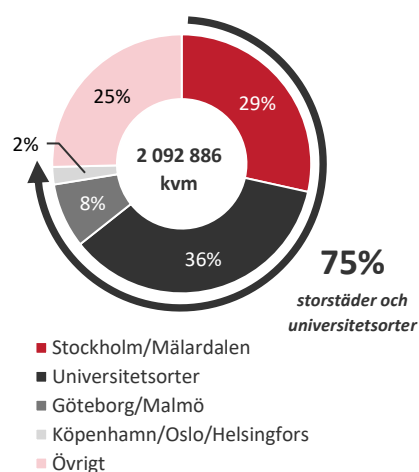
Antaganden vid utveckling för egen förvaltning	
Driftnetto (kr/kvm BRA)	1 700
Värderingsyield (%)	4,25 %
Värde (kr/kvm BRA)	40 000
Produktionskostnader (kr/kvm BRA)	30 000
Resultat (kr/kvm BRA)	10 000
Effektivitetsgrad (BRA/BTA)	0,85
Resultat (kr/kvm BTA)	8 500

Figur 3 – Utveckling för egen förvaltning

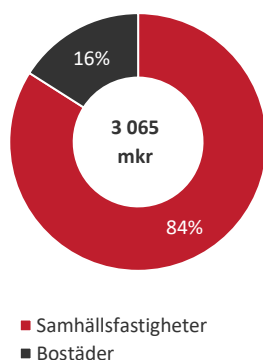
	WAULT (år)	Investering Samhälls- fastigheter (%)	Investering Bostäder (%)	Uthyrbar yta (kvm)	Investering (mkr)	Bokfört värde per 2020-06-30 (mkr)	Upparbetat per 2020-06-30 (mkr)	Driftnetto- förbättring (mkr)	Yield on cost (%)			
Nyproduktionsprojekt för egen förvaltning												
Stockholm/Mälardalen	19	61 %	39 %	24 424	963			51	5,3 %			
Universitetsorter	43	100 %	0 %	36 444	1 205			59	4,9 %			
Göteborg/Malmö	15	64 %	36 %	14 905	543			23	4,3 %			
Köpenhamn/Oslo/Helsingfors	-	-	-	-	-			-	-			
Övriga	15	100 %	0 %	10 171	355			20	5,5 %			
Delsumma	29	81 %	19%	85 943	3 065	200	66	153	5,0 %			
Renovering exkl lägenhetsrenoveringar												
Renovering/ Hyresgästpassningar	18	93 %	7 %	88 594	1 129	N/A	285	75	6,7 %			
Totalt för egen förvaltning												
25	84 %	16 %	174 537	4 194	N/A	351	228	5,4 %				
Avtalade JV-samarbeten												
HR- och BR-projekt	N/A	0	100	247 411	7 798	N/A	N/A	N/A	Bedömt värde vid färdigställande (mkr)	Andel SBB (%)	Bedömt resultat SBB (mkr)	
Övriga JV-projekt	N/A	N/A	N/A	108 00	378	N/A	N/A	N/A	10 555	45 %	1 247	
Totalt JV-samarbeten										750	51 %	187
												1 434

Figur 4 – Regional fördelning och fördelning per segment

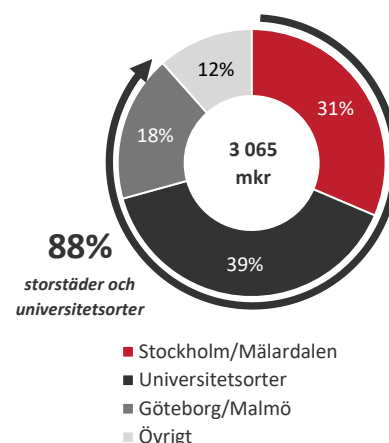
Regional fördelning byggrättsportfölj



Pågående nyproduktionsprojekt per segment



Pågående nyproduktionsprojekt per region



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

2. RENOVERINGAR

Under årets två första kvartal har SBB färdigställt renovering av 323 lägenheter. Ytterligare 93 lägenheter är under pågående renovering och 188 lägenheter är uppsagda och där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod.

I enlighet med SBB:s gröna ramverk har SBB startat arbeten för energieffektiviserande åtgärder i ytterligare fyra fastigheter i svenska universitetsorter. Utöver de startade projekten pågår även förstudie för energieffektiviseringsprojekt för en fastighet i Stockholm med bedömd projektstart hösten 2020.

Utöver renoveringar av lägenheter har SBB en större volym av ombyggnationer och hyresgästanpassningar avseende bolagets samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 1 129 mkr vilket beskrivs i tabell i tidigare avsnitt om Projekt- och fastighetsutveckling.

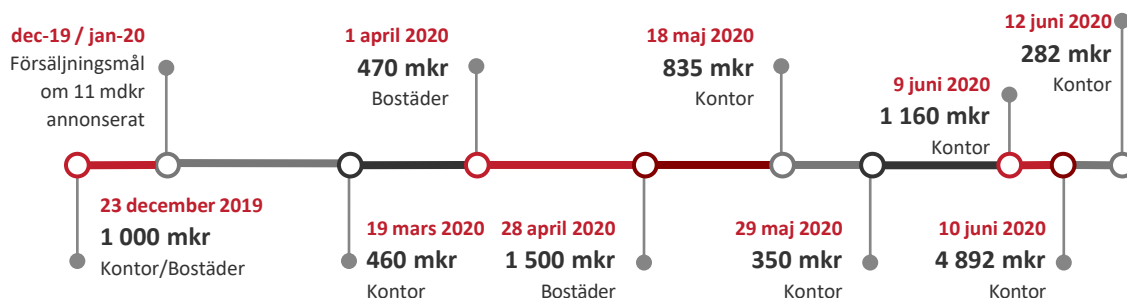
3. TRANSAKTION

SBB:s huvudfokus är alltid på att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom kapitalåtervinning då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras.

SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna på de fastigheterna med störst potential. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms som färdigutvecklade eller som ej bedöms som kärninnehav. Försäljningen av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt höjs.

Bolagets historik av fastighetstransaktioner har gjort att bolaget blivit marknadsledande på den nordiska marknaden och den föredragna köparen bland såväl offentliga som privata säljare, primärt beroende på hög professionalism, förmåga att snabbt genomföra transaktioner och hög trovärdighet och integritet i affärsrelationen. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med AAA-kassaflöden med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en konstant pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta.

Grafen nedan illustrerar hur bolaget trots mycket utmanande tider mitt i en global kris lyckats med att genomföra ett stort antal transaktioner på prisnivåer över bokförda värden vilket visar både på bolagets stora transaktionskompetens, starka bransch nätverk och även på likviditeten i bolagets AAA-tillgångar.



✓ **Totalt 10,9 mdkr, ca 100% av försäljningsmålet om 11 mdkr som annonserades är redan uppnått**

FINANSIERING

FINANSIERING HIGHLIGHTS

50% Belåningsgrad

15% Säkerställd belåningsgrad

1,61% Genomsnittlig ränta

BBB- Stable outlook (S&P)
BBB- Stable outlook (Fitch)

Väsentliga händelser under andra kvartalet 2020

Med anledning av Coronapandemin så har aktiviteten på kapitalmarknaden varit låg under andra kvartalet. Likviditetsproblem har lett till att många företag haft svårt att finansiera sig via kapitalmarknaden. SBB har emellertid haft en stark finansiell position och därmed kunnat hantera marknadens likviditetsproblem genom att under perioden återbetala lån om 2 210 mkr, obligationer om 452 mkr samt företagscertifikat om 1 715 mkr. Trots rådande omständigheter i Sverige och resten av världen så lyckades SBB den 3 april 2020 emittera en 20-årig icke säkerställd obligation (private placement) om EUR 50m till en fast ränta på 2,75 procent med förfall 3 april 2040.

Under perioden har SBB tillsammans med sina nordiska banker omförhandlat banklån och kreditfaciliteter där Hemfosa Fastigheter AB är låntagare om en volym på cirka 20 mdkr. SBB har fortsatt sin strategi med att återköpa obligationer som emitterats med hög ränta. SBB har köpt tillbaka totalt 452 mkr i obligationerna XS2093118953, XS1997252975 och XS2050862262. För att ytterligare säkerställa refinansieringsrisken i bolaget lanserades i maj ett EUR 400m Euro Commercial Paper Program.

Under juni månad har likviditeten på marknaden börjat att komma tillbaka. Det har inneburit en press nedåt på kreditspreadarna samtidigt som SBB åter har börjat emittera kort. Vidare emitterade SBB den 26 juni 2020 en ny obligation XS2194790429 om NOK 800m med förfall om fem år till en ränta, helt säkrat in i SEK på 1,99 procent. SBB har under kvartalet utökat sina outnyttjade kreditfaciliteter och lånelöften till att vid periodens utgång uppgå till ca 11,4 mdkr.

Efter periodens slut har SBB köpt tillbaka ytterligare obligationer om totalt 196 mkr.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 47 966 mkr (56 091), varav 12 966 mkr (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 32 447 mkr (25 162) avsåg obligationslån och 2 553 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat.

Belåningsgraden uppgick till 50 procent (41). Säkerställd belåningsgrad uppgick till 15 procent (26). Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per den 30 juni 2020 bedöms överensstämma med redovisat värde.

SBB fortsätter att arbeta med att sänka den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick per 2020-06-30 till 1,61 procent (1,76) och andelen räntebärande skuld med fast ränta uppgick till 100 procent. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 4,2 år (2,8) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,8 år (3,4). Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulderna framgår av tabellen till höger. Exklusive företagscertifikat förfaller 568 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up

faciliteter, som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

Vid utgången av perioden uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 73 procent av de totala räntebärande skulderna. SBB emitterade under första kvartalet en hybridobligation om EUR 500m. Per 30 juni 2020 har SBB nu hybridobligationer om 1 500 mkr och EUR 800m utestående som i balansräkningen klassificeras som eget kapital.

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

Rörelsekapital och likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 1 330 mkr och finansiella placeringar uppgick till ca 1 643 mkr. Utöver det har SBB 11 420 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Värdeförändring derivat

SBB har fortsatt att lösa dyra lån från kreditinstitut samt under perioden återköpt obligationer. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntederivat med ett sammanlagt nominellt värde om 14 300 mkr med löptid mellan ett och tio år. SBB har, genom räntederivat, räntetak och lån med fast ränta, räntesäkrat 100 procent av räntebärande skulder med rörlig ränta vilket omfattar lån med rörlig ränta och företagscertifikat samt skuld som förfaller inom ett år. Räntederivaten samt valutaderivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om -355 mkr (-25).

Rating

Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings har under kvartalet bekräftat SBB:s investment grade rating BBB- med stabila utsikter. Både Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings har under kvartalet givit SBB kort rating F3 respektive A3 vilket motsvarar investment grade rating för företagscertifikat.

Kapitalbindningsstruktur (exklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	568	1%
< 2 år	8 377	18%
< 3 år	6 493	14%
< 4 år	2 862	6%
< 5 år	10 282	22%
> 5 år	17 238	38%
Summa	45 820	100%

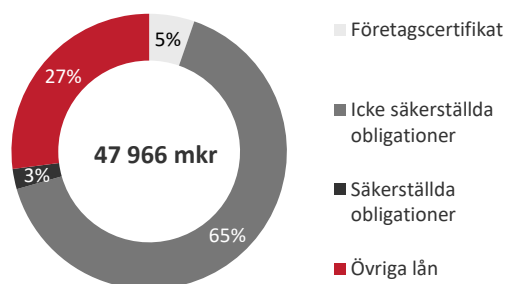
Börsnoterade obligationslån per 2020-06-30

Emittent	Löptid	mkr	Återköpt av SBB/Hemfosa (mkr)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2018-2022	1 000	944	Stibor 3M + 3,60%	2022-10-03	SE0011725514	
SBB	2018-2021	474	466	Stibor 3M + 3,65%	2021-05-17	SE0010985713	
SBB	2018-2021	750	711	Stibor 3M + 3,90%	2021-01-29	SE0010414581	
SBB	2019-2024	500	228,75	Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	Grön
SBB	2019-2024	200	26,25	Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
SBB	2019-2025	600	50	Stibor 3M + 1,90%	2025-01-14	XS1997252975	
SBB	2020-2025	500	86	Stibor 3M + 1,03%	2025-01-14	XS1997252975	
SBB	2019-2023	200		Stibor 3M + 1,40%	2023-05-22	XS2000538699	
SBB	2016-2021	546		Stibor 3M + 1,85%	2021-12-23	NO963342624	Säkerställd
SBB	2019-2022	500		Stibor 3M + 1,20%	2022-07-22	XS2021634675	Grön
SBB	2019-2021	1 960	25	Stibor 3M + 0,93%	2021-07-05	XS2022418243	
SBB	2019-2023	500	80	Stibor 3M + 1,150%	2023-09-06	XS2050862262	Grön
SBB	2019-2022	600	40	Stibor 3M + 0,95%	2022-10-03	XS2059787049	
SBB	2019-2023	1 000		Stibor 3M + 1,01%	2023-02-01	XS2066041661	
SBB	2019-2022	300		0,85%	2022-03-11	XS2078676322	
SBB	2019-2021	500		Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078691123	
SBB	2019-2023	600		1,07%	2023-05-11	XS2078737306	
SBB	2019-2021	800	325	Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
SBB	2019-2020	400	150	0,80%	2021-06-14	XS2093118953	
SBB	2019-2024	1 000		1,66%	2024-11-28	XS2085870728	
SBB	2019-HYB	1 500		3,50%	Hybrid	SE0013359148	
SBB	2020-2027	500		Stibor 3M + 1,50%	2027-01-30	XS2111589219	Grön
SBB	2020-2025	785		Stibor 3M + 2,008	2025-06-26	XS2194790429	
Hemfosa	2017-2020	208		Stibor 3M + 2,75%	2020-09-01	SE0009664337	
Hemfosa	2019-2022	1 300	606	Stibor 3M + 2,40%	2022-05-16	SE0012596203	Grön
Hemfosa	2019-2022	800	401,25	Stibor 3M + 2,10%	2022-10-03	SE0013109444	Grön

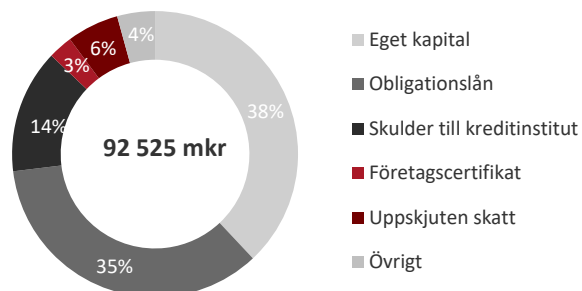
Emittent	Löptid	M EUR	Återköpt av SBB (M EUR)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2019-HYB	300		4,625%	Hybrid	XS1974894138	
SBB	2019-2025	550	3	1,750%	2025-01-14	XS1993969515	
SBB	2019-2026	500		1,125%	2026-09-04	XS2049823680	
SBB	2020-2027	750		1,000%	2027-08-12	XS2114871945	
SBB	2020-HYB	500		2,624%	Hybrid	XS2010032618	
SBB	2020-2040	50		2,750%	2040-04-03	XS2151934978	

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

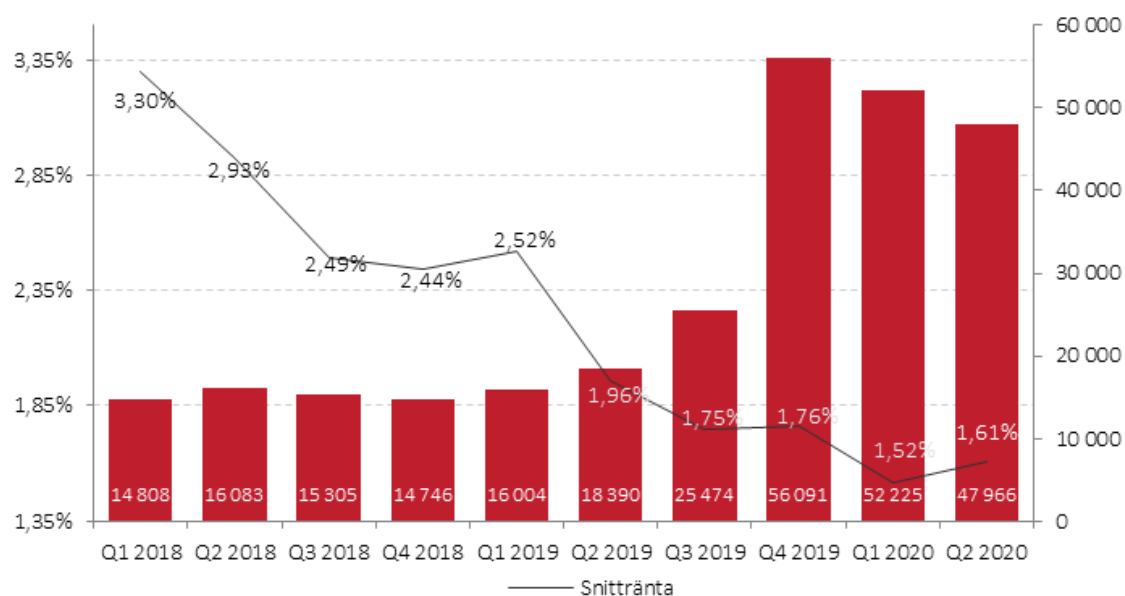
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av SBB:s snittränta



HÅLLBARHET

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

Fokus på hållbarhet

Det kan med glädje konstateras att SBB:s långsiktiga hållbarhetsarbete ger resultat, vilket visas av SBB:s arbete inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet

Som ett delmål i att bli klimatneutrala till 2030 har SBB fastställt nya arbetssätt för hur det framtida energiuppföljnings- och energianalysarbetet skall ske. Hela processen kommer att automatiseras där förbrukningsdata kommer att hämtas från energileverantörernas Mina Sidor med hjälp av sökrobotar samt att SBB utvecklar en funktionalitet för att identifiera anläggningsid:n, mätarnummer och förbrukningsstatistik från fakturor med hjälp av en AI-robot. Syftet är att automatisera hela processen; strukturerna och insamlingsprocessen för att istället frigöra mer tid till analys, uppföljning och åtgärder.

I enlighet med SBB:s gröna ramverk har SBB startat installationsarbeten för energieffektiviserande åtgärder i ytterligare tre fastigheter; fastigheterna Veteaxet 1, Ärtskidan 1 och Klörevallen 1 i Borlänge. Det har också fattats beslut om genomförandet av ett energiprojekt i fastigheten Västland 26:39 i Sundvall samt en förstudie för ett energiprojekt i fastigheten Kvarnluckan 1 i Stockholm med eventuell start till hösten 2020.

Under det andra kvartalet har SBB utvärderat pilotprojektet med AVY där en boendeapp har erbjudits till de boende på fastigheten Borås Väpnaren 6. Med appen erbjuds digital hyresavisering och flertalet olika valmöjligheter för enklare betalning av hyran med exempelvis Swish. Med appen kommer det även vara möjligt att skapa ytterligare intäktsströmmar genom att erbjuda tillvalstjänster och servicetjänster. Pilotprojektet har fallit väl ut och hyresgästerna har givit positiv feedback på projektet. Beslut om eventuell utrollning av appen i övriga beståndet eller inte kommer att fattas efter sommaren.

Social hållbarhet

SBB har i år anställt 123 ungdomar som alla fått sommarjobb. Det är ungdomar som bor i SBB:s hyresrättsbestånd som erbjudits sommarjobb. Det hjälper dessa ungdomar att komma ut på arbetsmarknaden samt förbättrar trivsel i närmiljön för SBB:s hyresgäster.

SBB inledde ett samarbete med Stockholms Stadsmission under det första kvartalet för att bidra till att mildra konsekvenserna av spridningen av COVID-19. Detta har fortsatt under det andra kvartalet. SBB har finansierat inköp av mat från olika restauranger i Stockholm genom Food4Heroes, som SBB var med och startade tillsammans med Nassos Ikonou, som sedan donerats vidare till organisationer som arbetar med att hjälpa människor i utsatthet. Stockholms Stadsmission som var den initiala förmånstagaren levererar maten till deras verksamhet för äldre i kyrkan St Paul på Södermalm i Stockholm. Dessutom har mat levererats till personal

på två akutsjukhus i Stockholm. Totalt har Food4Heroes (som nu stöds av ett antal företag, organisationer och privatpersoner) i samarbete med Stadsmissionen och Frälsningsarmén levererat 13 101 matlådor under COVID-19 pandemin. SBB har även som större fastighetsägare i Oskarshamn köpt 400 matlådor i Oskarshamn under våren för leverans till äldreomsorgen.

Under det andra kvartalet 2020 donerade SBB N95 skyddsmasker till Finspångs kommun. De delades ut på Storängsgårdens äldreboende, Tegelbackens äldreboende, Hårstorps äldreboende och Betarens äldreboende.

Ekonomisk hållbarhet

I juni 2020, uppdaterade SBB sitt ramverk för grön finansiering för att framöver kunna emittera gröna finansiella instrument. Ramverket för grön finansiering har varit föremål för en oberoende extern utvärdering av Centrum för internationell klimat- och miljöforskning i Oslo, Norge (CICERO).

SBB:s ramverk för grön finansiering är i linje med de så kallade Green Bond Principles som har tagits fram av organisationen International Capital Market Association (ICMA). Mot bakgrund av CICERO:s bedömning av projekttyper, styrdokument, mål och rapporteringsstandarder har SBB:s ramverk för grön finansiering fått en "Medium Green" bedömning av CICERO.



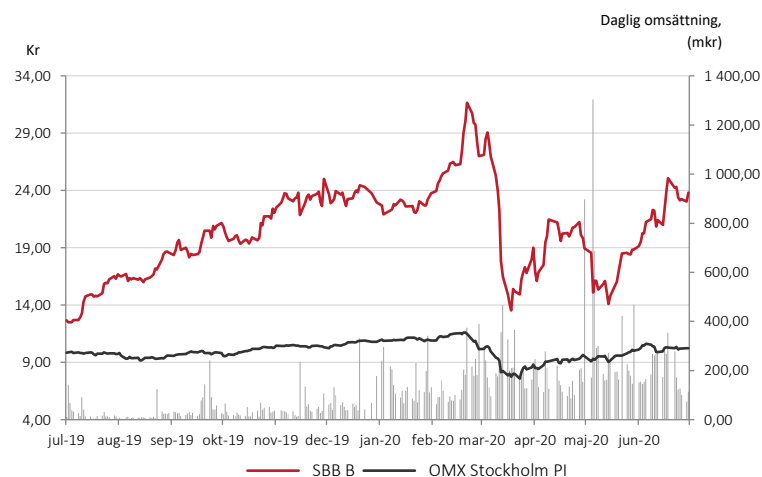
AKTIEN

SBB:s B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. SBB:s preferensaktie (symbol SBB PREF) handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market. Per 2020-06-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 058 115 105 och serie D till 106 519 951. Preferensaktierna uppgick till 30 713 och därutöver har SBB 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 23,80 kr, serie D var 28,90 kr och för preferensaktien var kursen 695,00 kr per 2020-06-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 30 180 mkr, serie D var 3 078 mkr och för preferensaktien 21 mkr.

SBB:s stängningskurs har rört sig mellan 13,54 kr och 31,65 kr under årets första sex månader och stängde det första halvåret på 23,80 kr. Detta är en ökning med 88 procent i jämförelse med den 30 juni 2019 (12,66).

Under första halvåret har även likviditeten i SBB:s aktie ökat. Den genomsnittliga handelsvolymen per dag har varit ca 205 mkr, att jämföra med samma period föregående år då volymen var 14 mkr. Detta motsvarar en ökning med 1 343 procent. SBB arbetar aktivt med att bredda sin ägarbas genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN

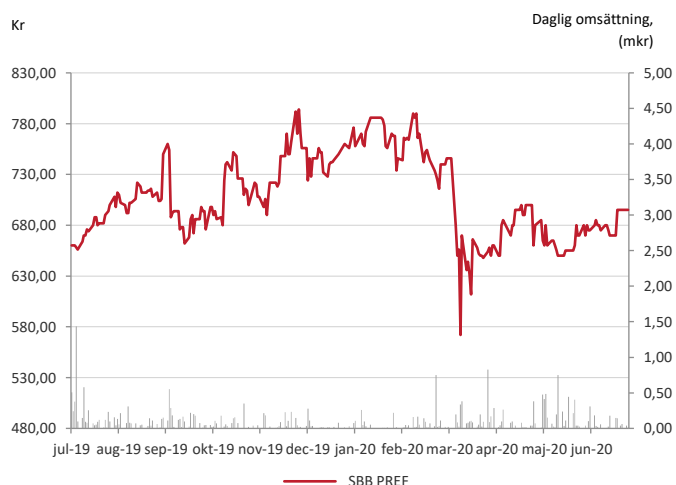


HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OCH FIRST NORTH

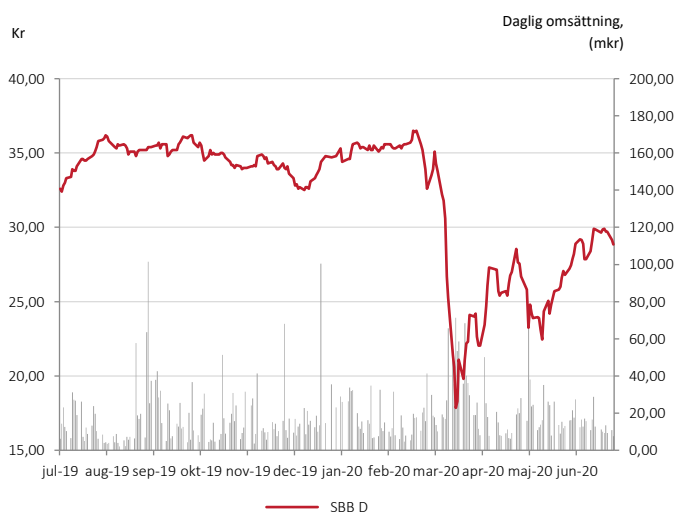
	Betalkurs, kr	
	2020-06-30	2019-06-30
B-aktier	23,80	12,66
D-aktier	28,90	32,70
Preferensaktier	695,00	660,0

	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-jun 2020	jan-jun 2019
B-aktier	205,00	14,20
D-aktier	20,40	12,1
Preferensaktier	0,1	0,2

PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



D-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2020-06-30 till 137 464 326 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B, serie D och preferensaktie. Preferensaktierna har en företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per

preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Aktieägare	A-Aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
Ilija Batljan	109 053 868	12 732 874			8,9%	33,8%
Dragfast & Marjan Dragicevic	36 163 467	83 000 000			8,7%	13,6%
Arvid Svensson Invest	41 809 742	23 043 281			4,7%	13,5%
Sven-Olof Johansson	22 315 456	29 481 315			3,8%	7,7%
Länsförsäkringar Fonder		93 672 444			6,8%	2,9%
Michael Cocozza		49 036 071			3,6%	1,5%
Vanguard		31 641 539	2 216 552		2,5%	1,0%
Avanza Pension		26 337 443	7 111 466	1 719	2,4%	1,0%
Stiftelsen för strategisk forskning		32 651 810			2,4%	1,0%
Gösta Welandson med bolag		28 250 983	1 974 271		2,2%	0,9%
Lennart Schuss		20 074 872	190 000		1,5%	0,6%
BlackRock		18 232 749	629 736		1,4%	0,6%
Nordnet Pensionsförsäkring		12 361 115	2 458 405	740	1,1%	0,5%
ICA-handlarnas Förbund		10 000 000	2 500 000		0,9%	0,4%
Others	634 958	587 598 609	89 439 521	28 254	49,3%	20,9%
Totalt	209 977 491	1 058 115 105	106 519 951	30 713	100%	100%



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning		-	-	-	-
Personalkostnader	-19	-14	-11	-7	-31
Övriga rörelsekostnader	-39	-24	-19	-9	-147
Rörelseresultat	-58	-38	-30	-16	-178
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-44
Ränteintäkter och liknande resultatposter	414	347	266	230	649
Räntekostnader och liknande resultatposter	-284	-291	-56	-217	-570
Valutakursdifferenser	-455	-	-	-	126
Värdeförändringar derivat	-248	-86	-75	-86	21
Resultat efter finansiella poster	-632	-68	105	-89	4
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	453
Resultat före skatt	-632	-68	105	-89	457
Skatt	13	18	68	19	-81
PERIODENS RESULTAT	-619	-50	173	-70	376

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	-619	-50	638	-70	376
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-619	-50	638	-70	376

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26 731	3 700	24 232
Andelar i intressebolag/joint ventures	3	-	-
Fordringar hos koncernföretag	32 331	15 521	18 822
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	-	61	-
Uppskjutna skattefordringar	107	19	45
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 933	698	239
Derivat	-	-	21
Andra långfristiga fordringar	-	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	61 105	20 000	43 360
Summa anläggningstillgångar	61 105	20 000	43 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	154	128	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54	4	5
Summa kortfristiga fordringar	208	132	23
Kortfristiga placeringar	-	-	1 041
Kassa och bank	710	2 352	11 664
Summa omsättningstillgångar	918	2 484	12 728
SUMMA TILLGÅNGAR	62 024	22 484	56 088
Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27 197	10 818	22 917
Obeskattade reserver	-	2	-
Långfristiga skulder			
Obligationslån	29 755	8 447	20 387
Skulder till intresseföretag	245	-	287
Derivat	273	86	
Summa långfristiga skulder	30 273	8 533	20 674
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	260	177	444
Företagscertifikat	2 553	2 718	3 486
Leverantörsskulder	15	5	12
Aktuella skatteskulder	-	1	-
Övriga skulder	1 353	159	8 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374	71	452
Summa kortfristiga skulder	4 555	3 131	12 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 024	22 484	56 088

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr				
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	7 211	-65	7 226
Ny/apport/kvittningsemission	3	971		974
Emission hybridobligation		3 115		3 115
Utdelning		-437		-437
Periodens resultat			-50	-50
Övrigt totalresultat		-10		-10
Utgående eget kapital 2019-06-30	83	10 850	-115	10 818
Ny/apport/kvittningsemission	51	12 381		12 432
Emission hybridobligation		1 485		1 485
Inlösta preferensaktier		-93		-93
Utdelning		-132		-132
Återköpta hybridobligationer		-1 873	-284	-2 156
Skatteeffekter eget kapital			127	127
Periodens resultat			426	426
Övrigt totalresultat		10		10
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	22 629	154	22 917
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	22 629	154	22 917
Ny/apport/kvittningsemission	3	716		719
Emission hybridobligation		5 273		5 273
Utdelning			-1 142	-1 142
Skatteeffekter eget kapital			49	49
Periodens resultat			-619	-619
Övrigt totalresultat				-
Utgående eget kapital 2020-06-30	137	28 618	-1 558	27 197

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 10 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -58 mkr (-38).

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D som tillförde SBB 719 mkr efter emissionskostnader. Därutöver gjordes en emission av en hybridobligation som tillförde bolaget 5 273 mkr efter emissionskostnader.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Resultat efter finansiella poster	-632	-68	570	-89	4
Räntenetto	574	30	-427	73	-205
Erlagd ränta	-144	-244	22	-170	-449
Erhållen ränta	408	346	-	229	831
Betald skatt	-	-	24	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205	64	189	43	181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-179	-118	-1 189	-108	-10
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 857	-113	232	-56	8 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 831	-167	-769	-121	8 291
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag	-2 499	-	-	-	-20 532
Investering i intressebolag	-3	-	-	-	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-13 509	-7 573	-2 185	-6 943	-10 874
Förändring av fordringar hos intresseföretag	-	95	165	4	156
Förändring av finansiella tillgångar	-632	-636	160	-636	-1 239
Förändring av andra långfristiga fordringar	-62	0	-59	0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 705	-8 114	-1 919	-7 575	-32 489
Finansieringsverksamheten					
Apport/kvittningsemission	719	974	-4	716	13 406
Emission hybridobligation	5 273	3 115	-9	3 115	4 600
Återköpta hybridobligationer	-	-	-	-	-2 156
Inlösta preferensaktier	-	-	-	-	-93
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	453
Utbetald utdelning	-163	-265	-104	-234	-419
Upptagna lån/lösta lån	7 796	6 803	548	6 366	20 065
Förändring övriga långfristiga skulder	-42	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 583	10 627	431	9 963	35 856
Periodens kassaflöde	-10 954	2 346	-2 257	2 267	11 658
Likvida medel vid periodens början	11 664	6	2 743	85	6
Likvida medel vid periodens slut	710	2 352	486	2 352	11 664

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

TILLÄGGSUPPGIFTER

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, se SBB:s årsredovisning 2019, sidorna 50–117, förutom vad som anges nedan.

Upplysningar om nya standarder

Ändringar i IFRS 3

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra ett s.k. concentration test som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar om införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. SBB bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 och är beslutad av EU.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 säkringsredovisning avseende valutalån. Valutalån som har emitterats i euro används som säkring mot nettotillgångar i Finland. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 154 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat. I den svenska koncernen finns också ett valutalån i NOK som används som säkring mot nettotillgångar i Norge. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 28 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat.

Transaktioner med närstående

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

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

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

Stockholm den 14 juli 2020

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 juli 2020 kl. 08.00 CET

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

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

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

DEFINITIONER

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

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

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

EPRA

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

EPRA Earnings, kr

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

resultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr

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

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Resultat per stamaktie A och B, kr Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier samt ränta på hybridobligationen i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

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

Soliditet, %

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

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

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

Driftnetto, kr

Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

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

EPRA Earnings, kr

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

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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

BERÄKNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	2 595	933	1 223	717	2 624
IB Eget kapital	30 896	11 197	34 875	11 782	11 197
UB Eget kapital	35 164	15 641	35 164	15 641	30 896
Genomsnittligt eget kapital	33 030	13 419	35 019	13 712	21 047
Avkastning på eget kapital	8%	7%	3%	5%	12%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	12 966	5 663	12 966	5 663	25 985
Obligationslån	32 447	9 935	32 447	9 935	25 162
Företagscertifikat	2 553	2 718	2 553	2 718	4 944
Likvida medel	-1 330	-2 691	-1 330	-2 691	-12 858
Nettoskuld	46 636	15 625	46 636	15 625	43 233
Balansomslutning	92 525	36 544	92 525	36 544	104 203
Belåningsgrad	50%	43%	50%	43%	41%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	3 248	1 362	3 248	1 362	3 713
Förvaltningsfastigheter	72 974	30 331	72 974	30 331	79 542
Byggrätter	-2 726	-1 463	-2 726	-1 463	-2 893
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	70 248	28 868	70 248	28 868	76 649
Direktavkastning	4,6%	4,7%	4,6%	4,7%	4,8%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	4 537	1 999	4 537	1 999	5 217
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	4 827	2 095	4 827	2 095	5 502
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,0%	95,4%	94,0%	95,4%	94,8%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsresultat	924	254	605	148	645
Betald skatt	-52	-37	-4	-20	-34
Förvaltningsresultat efter betald skatt	872	217	601	128	611
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 263 712 746	756 049 031	1 268 092 596	756 049 031	762 481 721
Resultat per stamaktie A och B	0,69	0,29	0,47	0,17	0,80

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Eget kapital	35 164	15 641	35 164	15 641	30 896
Uppskjuten skatt exkl. uppskjuten skatt hänf till goodwill	3 478	1 175	3 478	1 175	3 869
Summa	38 642	16 816	38 642	16 816	34 765
Balansomslutning	92 525	36 544	92 525	36 544	104 203
Justerad soliditet	42%	46%	42%	46%	33%

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	2 595	933	1 223	717	2 624
Resultat hänförligt till preferensaktier	-1	-15	-1	-8	-11
Resultat hänförligt till D-aktier	-106	-60	-52	-37	-150
Resultat hänförligt till hybridobligation	-166	-93	-76	-124	-198
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-52	-	-8	-	-4
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	2 270	765	1 086	549	2 261
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 263 712 746	756 049 031	1 268 092 596	756 049 031	762 481 721
Resultat per stamaktie A och B	1,80	1,01	0,86	0,73	2,97

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	1 315	393	645
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	767	509	482
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	187	214	197
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	107	9	-91
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	17	3	7
Summa	2 393	1 128	1 240
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	767	509	482
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,1	2,2	2,6

Soliditet

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Eget kapital	35 164	15 641	35 164	15 641	30 896
Balansomslutning	92 525	36 544	92 525	36 544	104 203
Soliditet	38%	43%	38%	43%	30%

Substansvärde

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>					
Eget kapital	35 164	15 641	35 164	15 641	30 896
Hybridobligation	-10 020	-4 978	-10 020	-4 978	-4 629
Innehav utan bestämmande inflytande	-373	-41	-373	-41	-1 963
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	24 770	10 622	24 770	10 622	24 304
Preferensaktiekapital	-15	-88	-15	-88	-15
D-aktiekapital	-3 326	-2 215	-3 326	-2 215	-3 255
Återläggning av derivat	340	99	340	99	-48
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 963	-	-1 963	-	-2 368
Övrig goodwill	-4 309	-24	-4 309	-24	-4 319
Återläggning av uppskjuten skatt	5 441	1 175	5 441	1 175	6 237
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-2 475	-1 096	-2 475	-1 096	-2 604
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	18 463	8 473	18 463	8 473	17 931
<i>Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie</i>	<i>14,56</i>	<i>11,21</i>	<i>14,56</i>	<i>11,21</i>	<i>14,45</i>
Återläggning av övrig goodwill	4 309	24	4 309	24	4 319
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	2 475	1 096	2 475	1 096	2 604
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	25 247	9 593	25 247	9 593	24 855
<i>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie</i>	<i>19,91</i>	<i>12,69</i>	<i>19,91</i>	<i>12,69</i>	<i>20,04</i>
 Antal stamaktier A + B	 1 268 092 596	 756 049 031	 1 268 092 596	 756 049 031	 1 240 526 587

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Skulder till kredinstitut	12 966	5 663	12 966	5 663	25 985
Säkerställda obligationslån	1 143	1 350	1 143	1 350	1 334
Summa säkerställda lån	14 109	7 013	14 109	7 013	27 319
Balansomslutning	92 525	36 544	92 525	36 544	104 203
Säkerställd belåningsgrad	15%	19%	15%	19%	26%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Driftnetto	1 817	560	922	320	1 265
Hysesintäkter	2 664	893	1 323	464	1 996
Överskottsgrad	68%	63%	70%	69%	63%

BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2020-06-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2020-06-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2020-06-30.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad ¹⁾
Hyresintäkter	3 516	771	250	4 537	4 537
Driftkostnader	-468	-225	-68	-761	-761
Underhåll	-231	-68	-18	-317	-317
Förvaltningsadministration	-73	-32	-12	-117	-117
Fastighetsskatt	-65	-14	-15	-94	-94
Driftnetto	2 680	432	137	3 248	3 248
Centraladministration				-150	-150
Resultat från intresseföretag/JV				63	63
Finansiella intäkter				100	100
Finansiella kostnader				-777	-756 ¹⁾
Förvaltningsresultat innan utdelning				2 484	2 506
<i>per stamaktie A och B</i>				<i>1,96</i>	<i>1,98</i>
Resultat från synergier med Hemfosa				130	130
Utdelning hybridobligationer				-335	-335
Utdelning D-aktier				-213	-213
Utdelning preferensaktier				-1	-1
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				2 065	2 086
<i>per stamaktie A och B</i>				<i>1,63</i>	<i>1,65</i>

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,61 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-06-30.

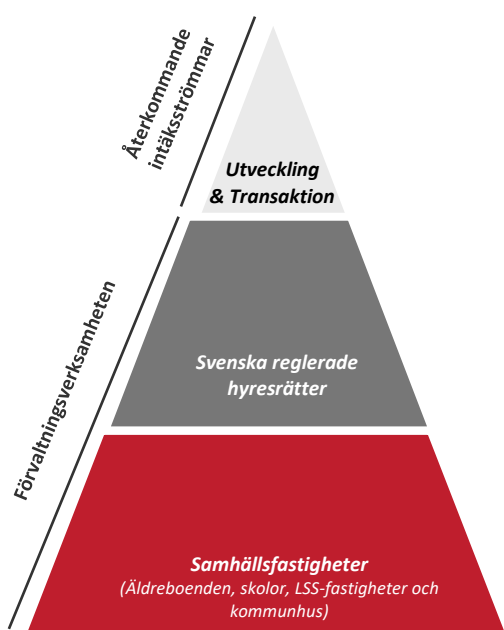
BILAGA 2 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSTRÖMMAR

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSTRÖMMAR

Belopp i mkr	Totalt	Justerad ¹⁾
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	2 065	2 086
<i>per stamaktie A och B</i>	<i>1,63</i>	<i>1,65</i>
Resultat från fastighetsutveckling	600	600
Resultat från transaktioner ²⁾	400	400
Resultat från renoveringar/investeringar	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktsströmmar	3 665	3 686
<i>per stamaktie A och B</i>	<i>2,89</i>	<i>2,91</i>

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,61 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-06-30.

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



Känslighetsanalys intjäningsförmåga

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

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

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

	Resultat fastighetsutveckling = 500 mkr			Resultat byggrätter = 700 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
	-1%-enhet		+1%-enhet	-1%-enhet		+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 484	2 484	2 484	2 484	2 484	2 484
Resultatmål fastighetsutveckling	500	500	500	700	700	700
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	803	73	1 532	803	73	1 532
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-248	-248	-248	-248	-248	-248
Resultat efter skatt	3 538	2 809	4 268	3 738	3 009	4 468
Resultat kr/aktie	2,79	2,21	3,37	2,95	2,37	3,52
Avkastning långsiktigt substansvärde	14,02%	11,13%	16,91%	14,81%	11,92%	17,70%
Resultat/aktiekurs	14,69%	11,66%	17,72%	15,52%	12,49%	18,55%
P/E	7	9	6	7	8	5

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-sept 2020-11-03

Bokslutskommuniké 2021-02-23

KONTAKTPERSONER

ILIJA BATLIJAN
VD
ilija@sbbnorden.se

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

