Tillägg avseende inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med anledning av utbyteserbjudandet

SBB

Samhällsbyggnadsbolaget

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Den 24 maj 2019 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660 (”**Samhällsbyggnadsbolaget**”, ”**SBB**” eller ”**Bolaget**”), ett erbjudande till innehavare av preferensaktier i bolaget om frivillig inlösen av preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande teckning av stamaktier av serie D i bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran (”**Utbyteserbjudandet**”), i enlighet med de villkor som anges i det av Samhällsbyggnadsbolaget upprättade prospektet som offentliggjordes den 28 juni 2019 (”**Prospektet**”).

Detta dokument (detta ”**Tillägg**”) utgör ett tillägg till Prospektet, vilket godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 24 juni 2019 (Finansinspektionens diarienummer 19-8013) och ska läsas tillsammans med Prospektet. För vissa ytterligare definitioner, vänligen se sidan 2 i detta Tillägg. Definitioner som används i Prospektet gäller även för detta Tillägg. Informationen i detta Tillägg avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Tilläggets offentliggörande. Det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i Tillägget lämnas endast med anledning av Utbyteserbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

De siffror som redovisas i detta Tillägg har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Tillägget. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor (”**SEK**”) om inget annat anges och ”**TSEK**”, ”**MSEK**” samt ”**MDSEK**” indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Tillägg reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Tillägg och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Tillägget och Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Tillägget eller Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Information i detta Tillägg och Prospektet som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Utbyteserbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Samhällsbyggnadsbolagets kontroll.

Andra faktorer som kan medföra att Samhällsbyggnadsbolagets faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Riskfaktorer*" i Prospektet. Framtidsinriktad information i detta Tillägg gäller endast vid tidpunkten för detta Tillägg. Samhällsbyggnadsbolaget gör inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar och regler.

RESTRIKTIONER

Distribution av detta Tillägg och andra dokument hänförliga till Utbyteserbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av detta Tillägg skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Tillägg (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Samhällsbyggnadsbolaget avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Utbyteserbjudandet lämnas inte, och detta Tillägg får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Sydafrika eller USA eller något annat land där Utbyteserbjudandet, distribution av Prospektet eller detta Tillägg eller godkännande av accept av Utbyteserbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare prospekt upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Innehåll

Tillägg till Prospektet 2
Sammanfattning 3
Finansiell information i sammandrag 6
Operationell och finansiell översikt 15
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information 17
Dokument införlivade genom hänvisning 18
Adresser 19

Tillägg till Prospektet

Detta Tillägg utgör ett tillägg till Prospektet som upprättats med anledning av Samhällsbyggnadsbolagets inbjudan till teckning av stamaktier av serie D med anledning av Utbyteserbjudandet, som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 28 juni 2019 (Finansinspektionens diarienummer 19-8013).

Detta Tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument (”**LHF**”) med anledning av att Samhällsbyggnadsbolaget den 10 juli 2019 offentliggjorde sin delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2019 (”**Delårsrapporten**”) genom ett pressmeddelande. Pressmeddelandet *”Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, delårsrapport januari–juni 2019: Periodens resultat efter skatt 933 mkr”* och Delårsrapporten har publicerats på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se. Detta Tillägg godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 15 juli 2019 (Finansinspektionens diarienummer 19-15241) samt offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget samma dag.

Detta Tillägg är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. Definitioner som används i Prospektet gäller även för Tillägget. Prospektet och Tillägget finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnordeninfo.se), Mangold Fondkommission AB:s (”**Mangold**”) webbplats för aktuella emissioner (www.mangold.se/aktuella-emissioner) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget som har accepterat Utbyteserbjudandet före offentliggörandet av detta Tillägg har rätt att återkalla sina accepter. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Mangold (adress: Mangold, Ärende: Samhällsbyggnadsbolaget, Box 556 91, 102 15 Stockholm) tillhanda före utgången av den 17 juli 2019 (två arbetsdagar efter publiceringen av detta Tillägg).

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Utbyteserbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren. För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Utbyteserbjudandet hänvisas till Prospektet, som finns tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

Sammanfattning

Informationen i Delårsrapporten föranleder att Prospektets avsnitt "Sammanfattning" uppdateras enligt nedan. "Utvald finansiell information" i punkten B.7 kompletteras med information för perioden januari–juni 2019 och ersätter tidigare angiven information för perioden januari–mars 2019.

B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.7 *Utvald finansiell information i sammandrag*

Koncernens resultaträkning

	1 januari – 30 juni				
Belopp i MSEK	**2019 Oreviderad**	**2018 Oreviderad**	**2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad**	**2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad**	**2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad**
Hyresintäkter	893	800	1 680	1 339	187
Driftskostnader	–223	–201	–386	–303	–51
Underhåll	–51	–39	–100	–62	–18
Förvaltningsadministration	–44	–39	–92	–74	–24
Fastighetsskatt	–15	–16	–31	–23	–3
Driftnetto	**560**	**505**	**1 071**	**877**	**91**
Centraladministration	–51	–43	–102	–76	–19
Resultat från intresseföretag/JV	49	–	13	–	–
Resultat före finansiella poster	**558**	**462**	**982**	**801**	**72**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	46	4	4	12	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	–217	–248	–538	–476	–71
Kostnader förtidslösen lån	–123	–36	–127	–	–
Valutakursdifferenser	–9	–	–	–	–
Tomträttsavgälder	–1	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	**254**	**182**	**321**	**337**	**6**
Värdeförändringar fastigheter	894	502	1 575	2 797	1 219
Värdeförändringar derivat	–88	4	8	–4	–
Resultat före skatt	**1 060**	**688**	**1 904**	**3 131**	**1 224**
Skatt	–127	–170	–214	–702	–217
Årets/periodens resultat	**933**	**518**	**1 690**	**2 423**	**1 007**

Koncernens rapport över totalresultat

	1 januari – 30 juni				
Belopp i MSEK	**2019 Oreviderad**	**2018 Oreviderad**	**2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad**	**2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad**	**2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad**
Periodens resultat	933	518	1 690	2 423	1 007
Omräkningsdifferenser	206	225	–4	–94	–9
Årets totalresultat	**1 139**	**743**	**1 685**	**2 335**	**998**

B.7 *Utvald finansiell information i sammandrag, forts*

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK	30 juni 2019	30 juni 2018	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	24	25	24	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar	**24**	**25**	**24**	**–**	**–**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	30 331	25 637	25 243	23 001	7 572
Nyttjanderätt tomträtter	134	–	–	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	4	5	5	10	6
Summa materiella anläggningstillgångar	**30 469**	**25 642**	**25 248**	**23 011**	**7 578**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i intresseföretag/joint ventures	514	112	213	111	83
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 293	42	583	–	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	233	–	62		
Andra långfristiga fordringar	12	16	73	11	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	**2 052**	**170**	**869**	**122**	**98**
Summa anläggningstillgångar	**32 545**	**25 837**	**26 141**	**23 132**	**7 677**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	25	6	30	26	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	–	–	991	–	–
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	465	–	–		
Övriga fordringar	706	241	290	278	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	74	32	39	33
Summa kortfristiga fordringar	**1 308**	**321**	**1 343**	**343**	**165**
Likvida medel	2 691	329	157	93	506
Summa omsättningstillgångar	**3 999**	**650**	**1 500**	**436**	**671**
SUMMA TILLGÅNGAR	**36 544**	**26 487**	**27 641**	**23 569**	**8 348**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	83	74	80	74	1
Övrigt tillskjutet kapital	5 316	3 041	4 345	3 040	768
Balanserade vinstmedel	5 223	3 833	4 585	3 274	998
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**10 622**	**6 948**	**9 010**	**6 389**	**1 767**
Hybridobligation	4 978	984	1 872	668	–
Innehav utan bestämmande inflytande	41	622	315	579	–
Eget kapital	**15 641**	**8 554**	**11 197**	**7 636**	**1 767**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	5 532	7 114	5 898	6 596	3 180
Obligationslån	9 848	7 741	6 598	5 941	1 153
Derivat	99	30	12	35	–
Uppskjutna skatteskulder	1 175	1 019	1 047	863	206
Skuld finansiell leasing	134	–	–	34	794
Övriga långfristiga skulder	64	70	25	14	59
Summa långfristiga skulder	**16 852**	**15 974**	**13 580**	**13 482**	**5 393**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	131	298	12	637	487
Företagscertifikat	2 718	700	1 840	–	–
Obligationslån	87	123	327	660	–
Leverantörsskulder	35	68	88	135	62
Kortfristiga skulder till ägare	–	–	–	40	–
Aktuella skatteskulder	11	40	19	54	23
Övriga skulder	601	425	279	654	501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468	305	299	270	116
Summa kortfristiga skulder	**4 051**	**1 959**	**2 864**	**2 450**	**1 189**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**36 544**	**26 487**	**27 641**	**23 569**	**8 348**

B.7 *Utvald finansiell information i sammandrag, forts*

Koncernens kassaflöde

Belopp i MSEK	1 januari–30 juni 2019 Oreviderad	1 januari–30 juni 2018 Oreviderad	2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	254	182	321	338	6
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	0	1	2	2	1
Räntenetto	304	280	661	464	66
Erlagd ränta	–321	–297	–739	–416	–49
Erhållen ränta	44	4	4	12	5
Betald skatt	–37	–14	–1	–40	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**244**	**156**	**248**	**360**	**28**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	–488	27	–6	–180	–165
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelseskulder	268	–318	–402	330	672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**24**	**-136**	**–160**	**510**	**535**
Investeringsverksamheten					
Investering i fastigheter[1)]	–9 091	–1 943	–3 908	–13 679	–6 833
Försäljning av fastigheter	5 370	533	3 417	737	436
Investeringar/försäljning i inventarier	1	5	5	–6	–7
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	–300	–1	–102	–28	–83
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	–25	–24	–	–
Förändring av fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	281	–42	–1 574	–	–
Förändring av finansiella tillgångar	–636	–	–		
Förändring av andra långfristiga fordringar	–1	–2	–63	3	–15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–4 376**	**–1 475**	**–2 249**	**–12 973**	**–6 502**
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	–	–	–	–	36
Apport/kvittnings-/nyemission[2)]	974	–	1 380	2 832	733
Emission hybridobligation	3 115	316	1 504	668	–
Inlösta preferensaktier	–	–	–98	–	–
Återköpta hybridlån	–	–	–316	–	–
Inlösta teckningsoptioner	–	–	–93	–	–
Emission teckningsoptioner	–	–	9	2	–
Utbetald utdelning	–277	–101	–186	–71	–
Förvärvade minoritetsandelar	–	–	13	315	–
Inlösta minoritetsandelar[3)]	–346	–	–299	–188	–
Upptagna lån	13 660	3 999	7 516	11 102	5 103
Amortering av lån	–10 280	–2 352	–6 895	–1 846	–251
Upptagna skulder till ägare	–	–	–	74	829
Amortering av skulder till ägare	–	–74	–74	–794	–36
Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures	–	–	–	–	–
Förändring övriga långfristiga skulder	39	57	12	–45	59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**6 885**	**1 845**	**2 473**	**12 049**	**6 473**
Periodens kassaflöde	**2 533**	**234**	**64**	**–414**	**506**
Likvida medel vid periodens början	**157**	**93**	**93**	**506**	**–**
Valutakursändring i likvida medel	1	2	0	0	–
Likvida medel vid periodens slut	**2 691**	**329**	**157**	**93**	**506**

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

Finansiell information i sammandrag

Informationen i Delårsrapporten föranleder att delar av Prospektets avsnitt "Finansiell information i sammandrag", sidorna 59–68, ersätts enligt nedan.

Den finansiella informationen för 2018, 2017 och 2016 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018 och 2017 samt från SBB i Nordens[1] reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016[2], vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Vidare har den finansiella informationen för det andra kvartalet 2019 respektive 2018 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 juni 2019, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Eftersom räkenskapsåret 2016 avseende SBB i Norden är förkortat är den finansiella informationen nedan inte nödvändigtvis jämförbar mellan de redovisade perioderna.

Följande information i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018 respektive 2017 och SBB i Nordens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 och Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 juni 2019, vilka införlivas genom hänvisning. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Koncernens resultaträkning

	1 januari – 30 juni				
Belopp i MSEK	**2019 Oreviderad**	**2018 Oreviderad**	**2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad**	**2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad**	**2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad**
Hyresintäkter	893	800	1 680	1 339	187
Driftskostnader	–223	–201	–386	–303	–51
Underhåll	–51	–39	–100	–62	–18
Förvaltningsadministration	–44	–39	–92	–74	–24
Fastighetsskatt	–15	–16	–31	–23	–3
Driftnetto	**560**	**505**	**1 071**	**877**	**91**
Centraladministration	–51	–43	–102	–76	–19
Resultat från intresseföretag/JV	49	–	13	–	–
Resultat före finansiella poster	**558**	**462**	**982**	**801**	**72**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	46	4	4	12	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	–217	–248	–538	–476	–71
Kostnader förtidslösen lån	–123	–36	–127	–	–
Valutakursdifferenser	–9	–	–	–	–
Tomträttsavgälder	–1	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	**254**	**182**	**321**	**337**	**6**
Värdeförändringar fastigheter	894	502	1 575	2 797	1 219
Värdeförändringar derivat	–88	4	8	–4	–
Resultat före skatt	**1 060**	**688**	**1 904**	**3 131**	**1 224**
Skatt	–127	–170	–214	–702	–217
Årets/periodens resultat	**933**	**518**	**1 690**	**2 423**	**1 007**

1) SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. SBB i Norden grundades under 2016, vilket innebär att ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan. Ingen finansiell information hänförlig till Bolagets tidigare verksamhet som bedrevs under firman Effnetplattformen AB (publ) presenteras i detta avsnitt.

2) SBB i Nordens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 avser perioden 2016-03-02–2016-12-31.

Koncernens rapport över totalresultat

	1 januari – 30 juni				
Belopp i MSEK	**2019 Oreviderad**	**2018 Oreviderad**	**2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad**	**2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad**	**2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad**
Periodens resultat	933	518	1 690	2 423	1 007
Omräkningsdifferenser	206	225	–4	–94	–9
Årets totalresultat	**1 139**	**743**	**1 685**	**2 335**	**998**

Koncernens balansräkning

	30 juni				
Belopp i MSEK	**2019**	**2018**	**2018-12-31**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	24	25	24	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar	**24**	**25**	**24**	**–**	**–**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	30 331	25 637	25 243	23 001	7 572
Nyttjanderätt tomträtter	134	–	–	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	4	5	5	10	6
Summa materiella anläggningstillgångar	**30 469**	**25 642**	**25 248**	**23 011**	**7 578**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i intresseföretag/joint ventures	514	112	213	111	83
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 293	42	583	–	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	233	–	62		
Andra långfristiga fordringar	12	16	73	11	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	**2 052**	**170**	**869**	**122**	**98**
Summa anläggningstillgångar	**32 545**	**25 837**	**26 141**	**23 132**	**7 677**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	25	6	30	26	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	–	–	991	–	–
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	465	–	–		
Övriga fordringar	706	241	290	278	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	74	32	39	33
Summa kortfristiga fordringar	**1 308**	**321**	**1 343**	**343**	**165**
Likvida medel	2 691	329	157	93	506
Summa omsättningstillgångar	**3 999**	**650**	**1 500**	**436**	**671**
SUMMA TILLGÅNGAR	**36 544**	**26 487**	**27 641**	**23 569**	**8 348**

Koncernens balansräkning, forts

	30 juni				
Belopp i MSEK	**2019**	**2018**	**2018-12-31**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	83	74	80	74	1
Övrigt tillskjutet kapital	5 316	3 041	4 345	3 040	768
Balanserade vinstmedel	5 223	3 833	4 585	3 274	998
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**10 622**	**6 948**	**9 010**	**6 389**	**1 767**
Hybridobligation	4 978	984	1 872	668	–
Innehav utan bestämmande inflytande	41	622	315	579	–
Eget kapital	**15 641**	**8 554**	**11 197**	**7 636**	**1 767**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	5 532	7 114	5 898	6 596	3 180
Obligationslån	9 848	7 741	6 598	5 941	1 153
Derivat	99	30	12	35	–
Skuld finansiell leasing	1 175	1 019	–	34	794
Uppskjutna skatteskulder	134	-	1 047	863	206
Övriga långfristiga skulder	64	70	25	14	59
Summa långfristiga skulder	**16 852**	**15 974**	**13 580**	**13 482**	**5 393**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	131	298	12	637	487
Företagscertifikat	2 718	700	1 840	–	–
Obligationslån	87	123	327	660	–
Leverantörsskulder	35	68	88	135	62
Kortfristiga skulder till ägare	–	–	–	40	–
Aktuella skatteskulder	11	40	19	54	23
Övriga skulder	601	425	279	654	501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468	305	299	270	116
Summa kortfristiga skulder	**4 051**	**1 959**	**2 864**	**2 450**	**1 189**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**36 544**	**26 487**	**27 641**	**23 569**	**8 348**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	1 januari–30 juni 2019 Oreviderad	1 januari–30 juni 2018 Oreviderad	2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	254	182	321	338	6
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	0	1	2	2	1
Räntenetto	304	280	661	464	66
Erlagd ränta	–321	–297	–739	–416	–49
Erhållen ränta	44	4	4	12	5
Betald skatt	–37	–14	–1	–40	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**244**	**156**	**248**	**360**	**28**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	–488	27	–6	–180	–165
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelseskulder	268	–318	–402	330	672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**24**	**–136**	**–160**	**510**	**535**
Investeringsverksamheten					
Investering i fastigheter[1)]	–9 091	–1 943	–3 908	–13 679	–6 833
Försäljning av fastigheter	5 370	533	3 417	737	436
Investeringar/försäljning i inventarier	1	5	5	–6	–7
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	–300	–1	–102	–28	–83
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	–25	–24	–	–
Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures	281	–42	–1 574	–	–
Förändring av finansiella tillgångar	–636	–	–		
Förändring av andra långfristiga fordringar	–1	–2	–63	3	–15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–4 376**	**–1 475**	**–2 249**	**–12 973**	**–6 502**
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	–	–	–	–	36
Apport/kvittnings-/nyemission[2)]	974	–	1 380	2 832	733
Emission hybridobligation	3 115	316	1 504	668	–
Inlösta preferensaktier	–	–	–98	–	–
Återköpta hybridlån	–	–	–316	–	–
Inlösta teckningsoptioner	–	–	–93	–	–
Emission teckningsoptioner	–	-	9	2	–
Utbetald utdelning	–277	–101	–186	–71	–
Förvärvade minoritetsandelar	–	–	13	315	–
Inlösta minoritetsandelar[3)]	–346	–	–299	–188	–
Upptagna lån	13 660	3 999	7 516	11 102	5 103
Amortering av lån	–10 280	–2 352	–6 895	–1 846	–251
Upptagna skulder till ägare	–	–	–	74	829
Amortering av skulder till ägare	–	–74	–74	–794	–36
Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures	–	–	–	–	–
Förändring övriga långfristiga skulder	39	57	12	–45	59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**6 885**	**1 845**	**2 473**	**12 049**	**6 473**
Periodens kassaflöde	**2 533**	**234**	**64**	**–414**	**506**
Likvida medel vid periodens början	**157**	**93**	**93**	**506**	**–**
Valutakursändring i likvida medel	1	2	0	0	–
Likvida medel vid periodens slut	**2 691**	**329**	**157**	**93**	**506**

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

Nyckeltal

Nyckeltalen som presenteras nedan är icke IFRS-mått, det vill säga finansiella mått som inte definierats enligt IFRS, inklusive mått såsom ”Driftnetto” och ”Soliditet”. Samhällsbyggnadsbolaget anser att dessa finansiella mått, som inte definierats enligt IFRS, ger en bättre förståelse för trenderna avseende det finansiella resultatet och att sådana mått som inte definierats enligt IFRS är användbar information för investerare. Ett finansiellt mått som inte definierats i enlighet med IFRS är ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell ställning eller kassaflöden men som exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det närmast jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat från eller som ett substitut till de resultatmått som tas fram i enlighet med IFRS. Sådana mått, som definierats av Samhällsbyggnadsbolaget, är dessutom kanske inte jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag. För en beskrivning av beräkningen av icke IFRS-mått samt anledningen för användningen, se avsnittet ”*Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner*”.

	1 januari–30 juni				
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	2018-01-01–2018-12-31 Reviderad, om ej annat anges	2017-01-01–2017-12-31 Reviderad, om ej annat anges	2016-03-02–2016-12-31 Oreviderad[1]
Hyresintäkter enligt resultaträkningen, MSEK [2]	893	800	1 680	1 339	187
Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK [2]	560	505	1 071	877	91
Överskottsgrad, % [2]	63	63	64%	66%	49%
Periodens resultat, MSEK [2]	933	518	1 690	2 429	1 007
Direktavkastning, % [2]	4,7	4,6	4,7%	4,8%	5,6%
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK [2]	244	156	248	360	28
Marknadsvärde fastigheter, enligt balansräkningen, MSEK [2]	30 331	25 637	25 243	23 001	7 572
Antal fastigheter [3]	790	812	570	749	358
Antal kvm, tusental [3]	1 797	1 493	1 330	1 366	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, % [2]	95,4	96,6	96,2%	96,8%	98,3%
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år [3]	7	7	7	7	10
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK [2]	10 622	6 948	9 009	6 389	1 767
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), MSEK [2]	9 593	7 831	8 736	7 120	1 973
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), MSEK [2]	8 398	6 895	7 838	6 282	1 609
Avkastning på eget kapital, % [2]	7	6	18%	52%	–
Belåningsgrad, % [2] [4]	43	59	53%	58%	64%
Säkerställd belåningsgrad, %	19	48			
Soliditet, % [2]	43	32	41%	32%	21%
Justerad soliditet, % [2]	46	36	44%	36%	33%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,7			
Periodens resultat per stamaktie A och B, SEK [2]	1,01	0,67	2,07	3,60	–
Periodens resultat per stamaktie D, SEK [2]	2,00	–	0,50	–	–
Utdelning per stamaktie A och B, SEK [2] [5]	–	–	0,25	0,10	0
Utdelning per stamaktie D, SEK [2]	1,00	–	–	–	
Utdelning per preferensaktie, SEK [2]	17,50	17,50	35,00	35,00	0
Genomsnittligt antal stamaktier A och B [2]	756 049 031	737 949 031	741 569 031	653 360 953	7 230 434
Genomsnittligt antal stamaktier D [2]	55 938 413	–	918 854	–	–
Genomsnittligt antal preferensaktier [2]	175 251	333 205	324 983	168 360	–
Antal utestående stamaktier A och B [2]	756 049 031	737 949 031	756 049 031	737 949 031	7 230 434
Antal utestående stamaktier D [2]	73 398 336	–	41 626 390	–	–
Antal utestående preferensaktier [2]	175 251	333 205	175 251	333 205	–

1) Nyckeltal i denna tabell för perioden 2016-03-02–2016-12-31 har hämtats från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.
2) Ej definierat enligt IFRS. För definition, och om tillämpligt, avstämningstabell, vänligen se avsnittet ”*Finansiella definitioner*” och ”*Avstämningstabeller*”.
3) Ej finansiellt nyckeltal.
4) Exkl. ägarlån och konvertibler.
5) Nyckeltal ej reviderat.

Finansiella definitioner

Nyckeltal	Definition	Förklaring
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), MSEK [1]	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), SEK per aktie [1]	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent, dividerat med antal utestående stamaktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per antal utestående stamaktier beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.enhetligt sätt.
Antal fastigheter [2]	Antalet fastigheter vid periodens utgång.	
Antal kvm, tusental [2]	Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.	
Antal utestående preferensaktier	Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.	
Antal utestående stamaktier A och B	Antalet stamaktier av serie A och B som är utestående vid periodens utgång.	
Antal utestående stamaktier D	Antalet stamaktier av serie D som är utestående vid periodens utgång.	
Avkastning på eget kapital, % [1]	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
Belåningsgrad, % [1]	Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk.
Direktavkastning,% [1]	Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden. I beräkningen tas hänsyn till fastigheternas innehavstid.	Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto, enligt resultaträkningen, MSEK [1]	Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets intäkter efter direkta fastighetskostnader.
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK [1]	Eget kapital vid utgången av perioden justerat för innehav utan bestämmande inflytande.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets eget kapital hänförligt till stam- och preferensaktieägarna i Samhällsbyggnadsbolaget.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %[1]	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.
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, SEK	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.
Fastighetskostnader, MSEK [1]	Avser summan av driftskostnader, underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens direkta kostnader för att bedriva fastighetsverksamhet.
Förvaltningsfastigheter, enligt balansräkningen, MSEK [1]	Avser värdet av fastighetsportföljen vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används för att belysa värdet av Koncernens fastighetsportfölj.
Förvaltningsresultat [1]	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens resultat för att bedriva fastighetsverksamhet.
Genomsnittligt antal preferensaktier	Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.	
Genomsnittligt antal stamaktier	Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.	

1) Ej definierat enligt IFRS.
2) Ej finansiellt nyckeltal.

Nyckeltal	Definition	Förklaring
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år [2]	Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.	Nyckeltalet syftar till att belysa Samhällsbyggnadsbolagets hyresrisk.
Hyresintäkter, enligt resultaträkningen, MSEK [1]	Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresrabatter.	Nyckeltalet används för att belysa hyresintäkterna för perioden.
Hyresvärde, MSEK [1]	Avser summan av hyror enligt gällande hyreskontrakt med tillägg för estimerade hyror för vakanta ytor.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens estimerade intäktspotential.
Justerad soliditet, % [1]	Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet.
Kapitalbindning, år	Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK [1]	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.	Nyckeltalet används för att belysa det kassaflöde som den löpande verksamheten genererar.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), MSEK [1]	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie [1]	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat, dividerat med antal utestående stamaktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per antal utestående stamaktier beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Periodens resultat, MSEK [1]	Periodens resultat efter skatt.	
Periodens resultat per stamaktie A och B, SEK [1]	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.	
Räntebärande skulder, MSEK [1]	Avser summan av skulder till kreditinstitut, obligationslån och företagscertifikat.	Nyckeltalet används för att visa summan av Bolagets externa lånefinansiering.
Soliditet, % [1]	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet.
Substansvärde (EPRA NAV) [1]	Redovisat eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, efter hänsyn tagits till preferensaktiekapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.	Detta nyckeltal ger ett justerat och Kompletterande mått på storleken på eget kapital.
Utdelning per preferensaktie, SEK [1]	Utdelning i förhållande till antalet preferensaktier vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per preferensaktie.
Utdelning per stamaktie A och B, SEK [1]	Utdelning i förhållande till antalet stamaktier av serie A och B vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per stamaktie av serie A och B.
Utdelning per stamaktie D, SEK [1]	Utdelning i förhållande till antalet stamaktier av serie D.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per stamaktie av serie D.
Värde byggrätter, MSEK [1]	Avser summan av värdet av Bolagets byggrättsportfölj vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används för att belysa värdet av Koncernens portfölj av byggrätter.
Värdeförändringar fastigheter, MSEK [1]	Avser resultat av förändring av verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter samt resultat från fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senaste redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa resultatet av förändringar avseende värdet av Koncernens fastighetsportfölj samt resultatet vid fastighetsförsäljningar.
Överskottsgrad, % [1]	Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.	Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

1) Ej definierat enligt IFRS.
2) Ej finansiellt nyckeltal.

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal

	1 januari–30 juni				
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	2018-01-01–2018-12-31 Reviderad	2017-01-01–2017-12-31 Reviderad	2016-03-02–2016-12-31 Reviderad
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, MSEK	933	518	1 690	2 429	1 007
Ingående balans Eget kapital, MSEK	11 197	7 636	7 636	1 767	0,0
Utgående balans Eget kapital, MSEK	15 641	8 554	11 197	7 636	1 767
Genomsnittligt Eget kapital, MSEK	13 419	8 095	9 417	4 701	883
Avkastning på eget kapital, %	**7%**	**6%**	**18%**	**52%**	**114%**
Belåningsgrad					
Nettoskuld, MSEK					
Långfristiga skulder, MSEK					
Skulder till kreditinstitut, MSEK	5 532	7 114	5 898	6 596	3 180
Obligationslån, MSEK	9 848	7 741	6 598	5 941	1 154
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut, MSEK	131	298	12	637	487
Företagscertifikat, MSEK	2 718	700	1 840	–	–
Obligationslån, MSEK	87	123	327	660	–
Kassa och bank, MSEK	–2 691	–329	–157	–93	–507
Nettoskuld, MSEK	15 625	15 647	14 518	13 742	4 315
Balansomslutning, MSEK	36 544	26 487	27 641	23 569	8 348
Belåningsgrad, %	**43%**	**59%**	**53%**	**58%**	**52%**
Direktavkastning					
Driftnetto, enligt aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 362	1 167	1 112	1 111	401
Förvaltningsfastigheter, MSEK	30 331	25 637	25 243	23 001	7 572
Justering värde byggrätter, MSEK	–1 317	–1 232	–1 331	–1 178	–421
Direktavkastning, %	**4,7%**	**4,8%**	**4,7%**	**4,8%**	**5,6%**
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Hyresintäkter, enligt aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 999	1 732	1 585	1 588	187
Hyresvärde, MSEK	2 095	1 793	1 647	1 641	190,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**95,4%**	**96,6%**	**96,2%**	**96,8%**	**98,3%**
Justerad soliditet					
Eget kapital, MSEK	15 641	8 554	11 197	7 636	1 767
Uppskjuten skatteskuld, MSEK	1 175	1 019	1 047	863	206
Ägarlån, MSEK			–	73,6	794,0
Balansomslutning, MSEK	36 544	26 487	27 641	23 569	8 348
Justerad soliditet, %	**46%**	**36%**	**44%**	**36%**	**33%**

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal, forts

	1 januari–30 juni				
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	2018-01-01–2018-12-31 Reviderad	2017-01-01–2017-12-31 Reviderad	2016-03-02–2016-12-31 Reviderad
Soliditet					
Eget kapital, MSEK	15 641	8 554	11 197	7 636	1 767
Balansomslutning, MSEK	36 544	26 487	27 641	23 569	8 348
Soliditet, %	**43%**	**32%**	**41%**	**32%**	**21%**
Substansvärde (EPRA NAV)					
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK					
Eget kapital, MSEK	15 641	8 554	11 197	7 636	1 767
Hybridobligation, MSEK	–4 978	–984	–1 873	–668	
Innehav utan bestämmande inflytande	–41	–622	–315	–579	–
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK	10 622	6 948	9 009	6 389	1 767
Preferensaktiekapital, MSEK	–88	–167	–88	–167	–397
D-aktiekapital, MSEK	–2 215		–1 244	–	
Återläggning av derivat, MSEK	99	30	12	35	–
Återläggning av uppskjuten skatteskuld, MSEK	1 175	1 019	1 047	863	206
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK	**9 593**	**7 831**	**8 736**	**7 121**	**1 576**
Utdelning per preferensaktie					
Utdelning, MSEK	3,1	5,8	11,7	5,9	0,0
Antal preferensaktier	175 251	333 205	333 205	168 360	0,0
Utdelning per preferensaktie, SEK	**17,50**	**17,50**	**35,00**	**35,00**	**0,00**
Utdelning per stamaktie A och B					
Utdelning, MSEK	–	–	73,8	0,0	0,0
Antal stamaktier av serie A och B	–	–	737 949 031	7 230 434	17 706 046
Utdelning per stamaktie A och B, SEK	**–**	**–**	**0,10**	**0,00**	**0,00**
Utdelning per stamaktie D					
Utdelning, MSEK	73,4	–	–	–	–
Antal stamaktier av serie D	73 398 336	–	–	–	–
Utdelning per stamaktie D, SEK	**1,00**	**–**	**–**	**–**	**–**
Överskottsgrad					
Driftnetto, MSEK	560	505	1 071	877	91
Hyresintäkter, MSEK	893	800	1 680	1 339	187
Överskottsgrad, %	**63%**	**63%**	**64%**	**66%**	**49%**

Operationell och finansiell översikt

Informationen i Delårsrapporten föranleder att delar av Prospektets avsnitt "Operationell och finansiell översikt", sidorna 69–70, ersätts enligt nedan.

Den finansiella informationen för det andra kvartalet 2019 och det andra kvartalet 2018 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 juni 2019, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Den finansiella informationen för 2018, 2017 och 2016 som redovisas nedan har hämtats från dels Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018 och 2017, dels från SBB i Nordens[1] reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016[2], vilka har upprättats i enlighet med IFRS om inte något annat anges. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Finansiell information i sammandrag" samt Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 juni 2019 och Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för 2018 och 2017 och SBB i Nordens[1] reviderade årsredovisning för 2016, vilka införlivas genom hänvisning. Samhällsbyggnadsbolaget faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förutsägs i den framåtriktade informationen till följd av många olika faktorer, inklusive men inte begränsat till vad som anges på annan plats i detta Prospekt, inklusive de som anges i avsnittet "Riskfaktorer".

Jämförelse mellan andra kvartalet 2019 och andra kvartalet 2018

Fastighetsbestånd

Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 30 juni 2019 totalt 790 fastigheter (812). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 30 331 MSEK (25 637), den uthyrningsbara ytan var 1 797 tkvm (1 493).

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 893 mkr (800). Av hyresintäkterna avsåg 339 mkr bostäder, 498 mkr samhällsfastigheter och 56 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95,4 procent (96,2). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till –333 mkr (–295) och för kvartalet –144 mkr (–138). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskott uppgick till 560 MSEK (505) för perioden 1 januari–30 juni 2019. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 63 procent (63).

Centraladministration

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till –51 mkr (–43). För kvartalet var kostnaderna –24 mkr (–22). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering.

Finansiella poster

Finansnettot för perioden uppgick till –304 mkr (–280). För kvartalet uppgick finansnettot till –185 mkr (–141). I de finansiella kostnaderna ingår till största del räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar stora engångsrelaterade utgifter i form av uppläggningsavgifter för upptagande av lån och kostnad för förtidslösen av dyra lån om ca –123 mkr (–36) för perioden och –98 mkr (–16) för kvartalet.

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 894 mkr (502) varav –307 mkr (–4) var realiserade värdeförändringar och 1 201 mkr (506) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 40 mkr (54). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt

1) SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. SBB i Norden grundades under 2016, vilket innebär att ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan.
2) SBB i Nordens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 avser perioden 2016-03-02–2016-12-31.

sänkta avkastningskrav. I den realiserade värdeförändringen ingår försäljningen av DNB's huvudkontor i Oslo om –272 mkr. Försäljningen gjordes upp med ett värde motsvarande senaste värdering med ett avdrag för uppskjuten skatt, vilket redovisningsmässigt leder till en negativ värdeförändring då upplösning av motsvarande bokförd uppskjuten skatt redovisas på raden uppskjuten skatt. Fastigheten hade samtidigt finansierats med ett långt obligationslån på 2 795 mnok som givet SBB's finansiella utveckling hade varit dyrt att lösa i förtid. I samband med försäljningen förhandlades det fram en lösning att sänka det överenskomna fastighetsvärdet i affären med ca 67 mkr. Denna lösning påverkar också den realiserade värdeförändringen.

Skatt

Periodens resultat efter skatt var 933 mkr (518) och belastades med –127 mkr (–170) i skatt varav –37 mkr (–14) avsåg aktuell skatt och –90 mkr (–156) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den uppskjutna skatten har påverkats av justeringar för tidigare period, främst hänförliga till underskottsavdragsberäkningar om 44 mkr. Dessutom har ca 184 mkr redovisats som en skatteintäkt till följd av försäljningen av DNB's huvudkontor. Som en följd av de nya skattereglerna som gäller fr.o.m. 2019-01-01 omvärderades uppskjuten skatt till 20,6 procent redan 2018. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent 2019 och därefter till 20,6 procent 2021. SBB har beslutat att beräkna de uppskjutna skatteskulderna till 20,6 procent då de inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt var 933 mkr (518).

Kassaflöden

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 244 mkr (156).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2019-06-30 till 15 641 mkr (11 197). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 4 978 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) om 41 mkr. Soliditeten uppgick till 43 procent (41), den justerade soliditeten till 46 procent (44) och belåningsgraden till 43 procent (53).

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Informationen i Delårsrapporten föranleder att delar av Prospektets avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information", sida 73, ersätts enligt nedan.

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 30 juni 2019. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, vilka införlivats genom hänvisning.

Kapitalisering

Samhällsbyggnadsbolaget finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut, obligationer och företagscertifikat. De totala räntebärande skulderna uppgick per den 30 juni 2019 till 18 316 MSEK, varav 5 663 MSEK avsåg skulder till kreditinstitut, 9 935 MSEK avsåg obligationslån och 2 718 MSEK avsåg företagscertifikat. Samhällsbyggnadsbolagets belåningsgrad uppgick per den 30 juni 2019 till 43 procent. Nedanstående tabeller avser Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital, exklusive balanserade vinstmedel och skuldsättning per den 30 juni 2019. I tabellen nedan är interimsskulder och uppskjuten skatt ej inkluderat. Skulderna i tabellen nedan utgörs av både räntebärande och icke räntebärande skulder.

MSEK	Per den 30 juni 2019
Kortfristiga finansiella skulder	**3 572**
Mot garanti eller borgen	
Mot säkerhet[1)]	160
Utan garanti eller säkerhet	3 412
Långfristiga finansiella skulder	**15 677**
Mot garanti eller borgen	
Mot säkerhet[2)]	6 882
Utan garanti eller säkerhet	8 795
Summa finansiella skulder	**19 249**
Eget kapital	**15 641**
Aktiekapital	83
Övrigt tillskjutet kapital	5 316
Annat eget kapital inkl. årets resultat	10 242
Totalt eget kapital	**34 890**

1) Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.
2) Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.

Nettoskuldsättning

MSEK	Per den 30 juni 2019
(A) Kassa	
(B) Likvida medel	2 691
(C) Lätt realiserbara värdepapper	
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	**2 691**
(E) Kortfristiga fordringar	**1 196**
(F) Kortfristiga banklån	2 831
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	105
(H) Andra kortfristiga skulder	636
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	**3 572**
(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)–(E)–(D)	**–315**
(K) Långfristiga banklån	5 532
(L) Emitterade obligationer	9 848
(M) Andra långfristiga lån	297
(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	**15 677**
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	**15 362**

Dokument införlivade genom hänvisning

Informationen i Delårsrapporten föranleder att Prospektets avsnitt "Dokument införlivade genom hänvisning", sida 101, ersätts enligt nedan.

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för investerare. SBB i Nordens årsredovisning för räkenskapsåret 2016 samt Samhällsbyggnadsbolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017 har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2019 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Granskningsrapporten innehåller inga anmärkningar. Dokument som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, https://sbbnorden.se.

i. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2019, avseende Koncernens resultaträkning (sida 9), Koncernens balansräkning (sida 13), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 15), Koncernens kassaflödesanalys (sida 16), Koncernens tilläggsuppgifter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 31–32) samt revisors granskningsrapport (sida 34).

ii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2018, avseende Koncernens resultaträkning (sida 89), Koncernens balansräkning (sidorna 90–91), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 92), Koncernens kassaflödesanalys (sida 93), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 94–122) samt revisionsberättelse (sidorna 140–142).

iii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017, avseende Koncernens resultaträkning (sida 87), Koncernens balansräkning (sidorna 88–89), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 90), Koncernens kassaflödesanalys (sidorna 91–92), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 93–117) samt revisionsberättelse (sidorna 138–140).

iv. SBB i Norden AB (publ):s reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som slutade 31 december 2016, avseende Koncernens resultaträkning (sida 6), Koncernens rapport över totalresultat (sida 6), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 7), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 8), Koncernens rapport över kassaflöde (sida 9), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 10–24) samt revisionsberättelse (sidorna 38–39).

Adresser

BOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Strandvägen 3
114 51 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 0200-22 72 00
www.sbbnorden.se

REVISOR

Ernst & Young AB
Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Vinge KB
Stureplan 8
114 35 Stockholm
Sverige