

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2016-03-02 – 2016-12-31

2016

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174



Oslo, Gullhaug Torg, Justitie- och
beredskapsdepartementet i Norge



ÅRET I KORTHET

SBB i Norden AB (publ), nedan benämnt SBB alternativt koncernen, bildades 2016-03-02 och detta är bolagets första bokslutskommuniké.

- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 007 mkr.
- SBB har under året förvärvat 358 fastigheter med ett verkligt värde om 7,6 mdkr, ett hyresvärde om 691 mkr och ytor om 697 000 kvm.
- I september genomförde SBB en kontantemission av stamaktier av serie B, preferensaktier och konvertibler till ett belopp om 633 mkr. Därefter har ytterligare emissioner genomförts. Totalt har kapital tillförts bolaget i form av stamaktier, preferensaktier, konvertibler och ägarlån till ett värde om 1,6 mdkr under året.
- SBBs verksamhet med att skapa byggrätter har varit framgångsrik. Under året har byggrätter skapats till ett värde om 647 mkr varav byggrätter för ett värde om 226 mkr har sålts.
- Under sommaren har 10 ungdomar erbjudits sommarjobb i bolagets bestånd i Skara, Falköping och Tidaholm. Nästa år är målet 100 sommarjobb.
- Ingen utdelning kommer att föreslås av styrelsen.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Den 16 januari 2017 beslutade Effnetplattformen AB (publ) på en extra bolagsstämma att förvärva SBB samt också Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB. Samma dag förvärvade SBB AB Högekullen (publ).

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

SBB I NORDEN AB (PUBL) – SBB

SBB i Norden AB (publ)s verksamhet startades i april 2016 av Ilija Batljan, PhD. Bolaget äger bostads- och samhällsfastigheter i hela Sverige samt även samhällsfastigheter i Norden. Bolagets affärsidé är att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Bolaget ska också äga, förvalta och utveckla bostäder samt som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder.

FASTIGHETSBESTÅND

SBBs fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och bostäder samt fastigheter med tydlig utvecklingspotential. För att bibehålla trygghet, flexibilitet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80 % av beståndet bestå av samhällsfastigheter med långa kontrakt samt bostäder.

Fastighetsbeståndet omfattade per 2016-12-31 358 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 7,6 mdkr, varav bostäder utgjorde 3,4 mdkr, samhällsfastigheter 2,9 mdkr, och övriga fastigheter 1,3 mdkr. Den sammanlagda ytan var 697 000 kvm med ett hyresvärde om 691 mkr.

ORGANISATION

Organisationen utgörs av en liten grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. Tillsammans med huvudägaren Ilija Batljan Invest AB och bolaget Hestia har en organisation byggts upp i form av det gemensamt ägda bolaget Hestia Sambygg som levererar ekonomisk och teknisk förvaltning till Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag. Hestia och Hestia Sambygg har tillsammans en förvaltningsorganisation med 180 anställda som täcker större delen av Sverige.

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I SAMMANDRAG FÖR PERIODEN 2016-03-02 – 2016-12-31

Hyresintäkter (mkr).....	187
Driftnetto (mkr).....	91
Årets resultat (mkr).....	1 007
Marknadsvärde fastigheter (mkr).....	7 572
Antal fastigheter.....	358
Antal lägenheter.....	4 358
Vakans bostäder (%).....	0,5
Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år).....	10
Soliditet (%).....	21
Justerad soliditet (inkl ägarlån och konvertibler) (%).....	31



VD HAR ORDET

VISION OCH AFFÄRSIDÉ

Jag har under tio år burit med mig en vision om att bygga upp det bästa fastighetsbolaget i Norden för bostäder och samhällsfastigheter. Mina fantastiska medarbetare och jag kommer att göra allt för att förverkliga denna långsiktiga vision med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), som jag startade upp 1 april 2016. SBB är en "start-up" där vi alla jobbar dag och natt för att visa att vi kan skapa ett fantastiskt bolag. I detta arbete har vi fått en enorm uppbackning från våra kollegor i branschen och inte minst från våra vänner och affärspartners i både Sverige och Norge. Det är många som har bidragit till bolagets utveckling och vi vill tacka för deras insatser. Vi kan redan nu visa att SBB är ett moget bolag i en stark tillväxtfas. Vi har en förmåga att genomföra transaktioner, sköta förvaltningen och skapa mervärde för våra aktieägare. Vi skapar också värde för samhället genom att tillskapa byggrätter för bostäder i dessa tider av extrem bostadsbrist.

Samhällsbyggnadsbolagets affärsidé är att göra nytta för sina aktieägare och samhället i stort. För att åstadkomma detta har vi formulerat tre punkter:

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

Samhällsbyggnadsbolaget äger långsiktigt bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden och dessa kassaflödestrygga tillgångar kommer alltid att utgöra minst 80 % av bolagets värde. Därutöver bedriver bolaget ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder.

RESULTAT

Vi har under vårt första år visat starka resultat: tillväxt med positiva kassaflöden, stora värden har skapats genom aktiv fastighetsutveckling, en bra värdeskapande

fastighetsförvaltning och ett erfaret transaktionsteam. Först, trots en extrem expansion och med detta förknippade stora kostnader visar vi ett positivt förvaltningsresultat och ett positivt operativt kassaflöde. För det andra landar vårt resultat på ca 1 mdkr, det är riktigt bra. Men det som troligen är ännu starkare är att ca 650 mkr kan hänföras till skapade värden genom framtagna bostadsbyggrätter varav byggrätter för ett värde om 226 mkr såldes under året. Samtidigt fortsätter vi att utveckla ca 600 000 kvm ljus BTA byggrätter för bostäder i Stor-Stockholm och regionstäderna. Vi har även under året fokuserat på värdeskapande fastighetsförvaltning genom

exempelvis konvertering av förrådsytor till 36 microlägenheter i Nykvarn, påbörjande av ROT-renovering av totalt 475 lägenheter i Motala där vi även effektiviserar beståndet genom att skapa ytterligare rum i befintliga lägenheter. Vi förädlar också vårt bestånd genom att tillskapa förutsättningar för långa nya hyreskontrakt exempelvis har vi tecknat avsiktsförklaringar gällande boende för äldre om cirka 11 000 kvm med Aleris, avtalslängden uppgår till 15 år. Avslutningsvis såldes under året fastigheter för ca 450 mkr varav fastigheter som inte utgör byggrätter såldes med i genomsnitt 14,6 % premium mot senaste värdering.

VI HAR BARA BÖRJAT

Alla nyckeltal visar att SBB har haft ett mycket bra första år. Utöver fantastiskt värdeskapande för våra aktieägare är jag mest stolt över att vi redan det första året kunnat erbjuda sommarjobb till ett antal ungdomar som bor i

våra bostadsområden. Vi har också inlett ett samarbete med Mentor Sverige som erbjuder unga en mentor och ett bidrag till en bra start i livet. Det är ett sätt för Samhällsbyggnadsbolaget att också i det lilla visa på ett viktigt samhällsengagemang.

Vi tog också nästa steg i bolagets utveckling genom att den 6 december 2016 annonsera förvärv av AB Högkullen (publ) och att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB gör ett omvänt förvärv av Effnetplattformen AB (publ) (noterat på First North). AB Högkullen (publ) är ett fastighetsbolag inriktat på att erbjuda kommuner och privata omsorgsföretag lokaler för boenden med särskild service enligt LSS. Enligt min syn är AB Högkullen ett bostadsbolag med kommunalt garanterade kassaflöden. I samband med det omvända förvärvet tog vi med oss ytterligare två bolag. Kuststaden Holding AB, ett långsiktigt och lokalt förankrat fastighetsbolag vars fastighetsbestånd utgörs av bostadsfastigheter med inslag av kommersiella centrumlokaler i östra Småland samt på Gotland. Bolaget äger fastigheter i Kalmar, Nybro, Oskarshamn, Visby och Västervik. Sörmlandsporten AB äger och förvaltar bostäder och kommersiella fastigheter i Nyköping, Oxelösund, Nykvarn och Gnesta. Efter dessa transaktioner kommer SBB att äga fastigheter med en total uthyrningsbar area om knappt en miljon kvadratmeter och hyresintäkter beräknat på helårsbasis om drygt 900 mkr. Det totala marknadsvärdet, enligt externa värderingar, uppgår till ca 11 mdkr.

Det kommer mer tillväxt, dock alltid med starkt fokus på kassaflöde och lönsamhet. Vår fasta övertygelse är att det är denna aktie som nordbor kommer att välja att ge i present till sina barnbarn; ett tryggt och säkert kassaflöde med krydda.



Ilija Batljan,
verkställande direktör och grundare



Nyköping, Nöthagen bostäder

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

(Belopp i tkr)

	2016-03-02 2016-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Hysesintäkter	186 877	144 309
Driftskostnader	-50 815	-43 180
Underhåll	-18 072	-13 888
Förvaltningsadministration	-23 777	-16 690
Fastighetsskatt	-2 942	-2 296
Driftnetto	91 271	68 255
Centraladministration	-19 414	-13 035
Resultat före finansiella poster	71 857	55 220
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 076	5 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	-71 299	-54 868
Förvaltningsresultat	5 634	5 417
Värdeförändringar fastigheter	1 218 782	710 794
Resultat före skatt	1 224 416	716 211
Skatt	-217 285	-115 562
PERIODENS RESULTAT	1 007 131	600 649

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

(Belopp i tkr)

	2016-03-02 2016-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Periodens resultat	1 007 131	600 649
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser	-8 898	-8 898
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	998 233	591 751

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Driftnettot är hänförligt till de fastighetsportföljer som förvärvats och tillträtts under året. Den största andelen av fastigheterna som ingår i balansräkningen är tillträdde i slutet av året och för dem finns inte motsvarande driftnetto i resultaträkningen.

Hysesintäkterna uppgick under året till 186,9 mkr. Av hyresintäkterna avsåg 128,8 mkr bostäder, 34,4 mkr samhällsfastigheter och 23,7 mkr övriga fastigheter. För bostäder uppgick vakansgraden vid utgången av året till 0,5 procent. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 9,6 år

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 95,6 mkr och består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration.

SEGMENTSREDOVISNING

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

Segmentsredovisning för perioden 2016-03-02 – 2016-12-31

i tkr	Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Total
Hysesintäkter	128 768	34 365	23 744	186 877
Fastighetskostnader	-82 154	-5 074	-8 378	-95 606
Driftnetto	46 614	29 291	15 366	91 271
Värdeförändringar	566 581	187 184	465 017	1 218 782
Förvaltningsfastigheter	3 419 870	2 884 650	1 267 900	7 572 420

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till 19,4 mkr. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår till viss del också poster som är av engångskaraktär och som är relaterade till bolagets uppstart.

Finansnettot för året uppgick till 66,2 mkr och avser främst finansiella kostnader. I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering, konvertibler och ägarlån samt övriga finansiella kostnader.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 1 218,8 mkr varav 22,1 mkr var realiserade värdeförändringar och 1196,7 mkr var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 606,0 mkr. Utöver byggrätterna förklaras värdeförändringarna av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Resultatet efter skatt var 1 007,1 mkr och belastades med -217,3 mkr i skatt varav -14,8 mkr avsåg aktuell skatt och -202,5 mkr avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL
STÄLLNING I SAMMANDRAG**

(Belopp i tkr)

2016-12-31**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	7 572 420
Inventarier, verktyg och installationer	6 368

Summa materiella anläggningstillgångar 7 578 788**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i intresseföretag/joint ventures	83 216
Uppskjutna skattefordringar	19 892
Andra långfristiga fordringar	15 100

Summa finansiella anläggningstillgångar 118 208**Summa anläggningstillgångar 7 696 996****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	9 544
Övriga fordringar	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 347

Summa kortfristiga fordringar 164 582

Kassa och bank 506 397

Summa omsättningstillgångar 670 979**SUMMA TILLGÅNGAR 8 367 975****KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL
STÄLLNING I SAMMANDRAG 2016-12-31**

(Belopp i tkr)

2016-12-31**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital 1 766 538****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	3 180 121
Obligationslån	1 153 479
Långfristiga skulder till ägare	793 954
Uppskjutna skatteskulder	226 297
Övriga långfristiga skulder	193 649

Summa långfristiga skulder 5 547 500**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	487 330
Leverantörsskulder	61 817
Aktuella skatteskulder	22 880
Övriga skulder	366 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 726

Summa kortfristiga skulder 1 053 937**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 8 367 975**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Nyemission	850	731 805		732 655
Erhållna aktieägartillskott		35 650		35 650
Periodens resultat			1 007 131	1 007 131
Övrigt totalresultat			-8 898	-8 898
Utgående eget kapital				
2016-12-31	850	767 455	998 233	1 766 538

Aktieägartillskotten är ovillkorade.

KOMMENTARER FINANSIELL STÄLLNING

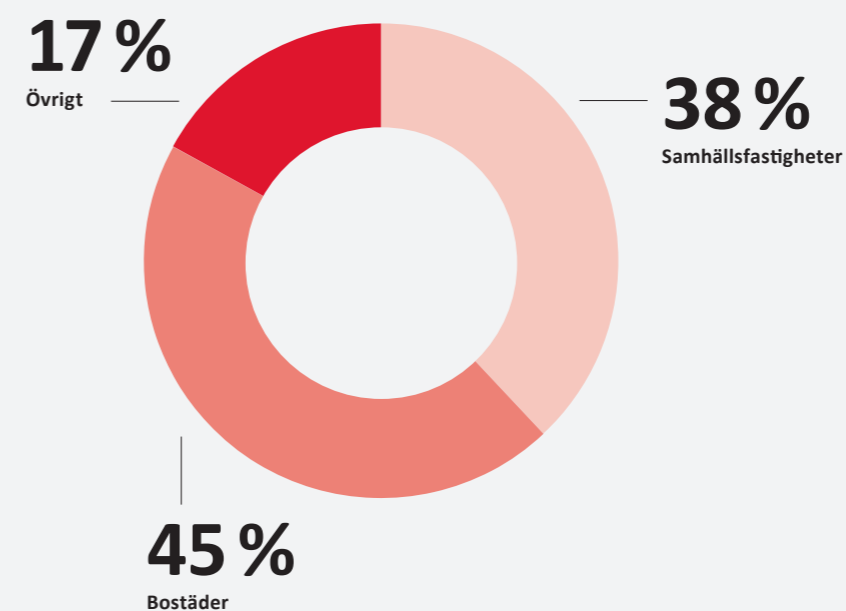
FASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 7,6 mdkr per 2016-12-31. Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingen ligger i spannet 3,22 % till 9,0 %. I värdet för fastigheterna ingår även ett belopp 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.

Under året har fastigheter förvärvats för ca 6,8 mdkr. Merparten av fastigheterna är belägna i södra och mellersta Sverige. Den största enskilda fastigheten är Gullhaug Torg 4 i Oslo. Fastighetsbeståndet består per 2016-12-31 av 358 fastigheter med en uthyrningsbar yta på ca 697 000 kvm och ett hyresvärde om 691 mkr.

Av det verkliga värdet motsvarar 3,4 mdkr bostäder, 2,9 mdkr samhällsfastigheter och 1,3 mdkr övriga fastigheter.

MARKNADSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

(i mkr)

Förvärv	6 806
Investeringar	27
Försäljningar	-414
Övriga justeringar	-44
Orealiserade värdeförändringar	1 197
Verkligt värde vid periodens slut	7 572

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH EGET KAPITAL

I september genomförde SBB en kontantemission av stamaktier av serie B, preferensaktier och konvertibler till ett belopp om 633 mkr. Därefter har ytterligare emissioner genomförts. Totalt har kapital tillförts bolaget i form av stamaktier, preferensaktier, konvertibler och ägarlån till ett värde om 1,6 mdkr under året.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 5 615 mkr, varav 3 668 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 1 153 mkr obligationslån och 794 mkr avsåg efterställda ägarlån och konvertibler. Exkluderat ägarlånen och konvertiblerna var belåningsgraden 63 procent. Skuldernas verkliga värde per 2016-12-31 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,1 % och för ägarlånen och konvertiblerna till 7 %. Förfallostrukturen för den externa finansieringen framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur

Förfalloår	Nominellt belopp	Andel
2017	442 580	9%
2018	1 041 381	21%
2019	708 096	15%
2020	227 170	5%
2021	1 444 821	30%
2022 el senare	957 234	20%
Refinansieras på tillträdesdagen	44 750	1%
Summa	4 866 032	100%

Posten övriga kortfristiga skulder består till största del av skulder hänförliga till förvärvade fastighetsportföljer som per bokslutsdatum inte tillträtts. Dessa skulder kommer på tillträdesdagen ersättas med extern finansiering, ägarlån och eget kapital-insatser.

Koncernens egna kapital per 2016-12-31 uppgick till 1 767 mkr. Tillskott har gjorts i form av aktieägartillskott om 36 mkr från bolagets ägare. Utöver de tillskotten har emissioner gjorts som efter avdrag för emissionkostnader har tillfört bolaget 733 mkr i eget kapital. Soliditeten var 21 % och soliditeten beräknad inklusive efterställda ägarlån och konvertibler var 31 %.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

(Belopp i tkr)

	2016-03-02	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		5 634
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		
Avskrivningar		681
Räntenetto		66 223
Erlagd ränta		-49 383
Erhållen ränta		5 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-164 935
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		557 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten		420 693
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 840 042
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		436 253
Investeringar i intresseföretag/joint ventures		-83 216
Förändring av andra långfristiga fordringar		-34 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 521 997
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		732 655
Erhållna aktieägartillskott		35 650
Upptagna/lösta skulder hos kreditinstitut/obligationslån		4 851 793
Skulder till ägare		793 954
Övriga långfristiga skulder		193 649
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 607 701
Periodens kassaflöde		506 397
Likvida medel vid periodens början		-
Likvida medel vid periodens slut		506 397

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG**

(Belopp i tkr)

	2016-03-02 2016-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Personalkostnader	-7 079	-3 820
Övriga rörelsekostnader	-9 476	-6 613
Rörelseresultat	-16 555	-10 433
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	35 264	27 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35 448	-24 890
Resultat efter finansiella poster	-16 739	-7 950
Resultat före skatt	-16 739	-7 950
PERIODENS RESULTAT	-16 739	-7 950

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

(Belopp i tkr)

	2016-03-02 2016-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Periodens resultat	-16 739	-7 950
Övrigt totalresultat	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-16 739	-7 950

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

(Belopp i tkr)

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	623 661
Fordringar hos koncernföretag	1 138 776
Andra långfristiga fordringar	15 000

Summa finansiella anläggningstillgångar **1 777 437**

Summa anläggningstillgångar **1 777 437**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	42 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 735

Summa kortfristiga fordringar **60 446**

Kassa och bank 433 022

Summa omsättningstillgångar **493 468**

SUMMA TILLGÅNGAR **2 270 905**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital **751 566**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	614 037
Långfristiga skulder till ägare	793 954

Summa långfristiga skulder **1 407 991**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	17 717
Övriga skulder	75 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 568

Summa kortfristiga skulder **111 348**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **2 270 905**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Nyemission	850	731 805		732 655
Erhållna aktieägartillskott		35 650		32 650
Periodens resultat			-16 739	-16 739
Utgående eget kapital				
2016-12-31	850	767 455	-16 739	751 566

Aktieägartillskotten är ovillkorade.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

(Belopp i tkr)

	2016-03-02	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-16 739	
Räntenetto	35 448	
Erlagd ränta	-25 805	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60 446	
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	101 705	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 163
Investeringsverksamheten		
Investering i dotterföretag	-623 661	
Fordringar hos koncernföretag	-1 138 776	
Förändring av andra långfristiga fordringar	-15 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 777 437
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	732 655	
Erhållna aktieägartillskott	35 650	
Upptagna/lösta skulder hos kreditinstitut/obligationslån	614 037	
Skulder till ägare	793 954	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 176 296
Periodens kassaflöde		433 022
Likvida medel vid periodens början		-
Likvida medel vid periodens slut		433 022

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄN INFORMATION

SBB i Norden AB (publ), org nr 559053-5174, 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. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

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

Koncernredovisning

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

Förvärv

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

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Vid ett rörelseförvärv redovisas det förvärvade bolagets tillgångar och skulder till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, hänförliga till förvärvet redovisas som en skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Inga förvärv har klassificerats som rörelseförvärv.



RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

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

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

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

Leasingavtal

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

Central administration

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

Ersättning till anställda

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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

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

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

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

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

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

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillför-

litlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Inventarier

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

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar

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

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

Finansiella skulder

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det re-

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

KASSAFLÖDE

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

UPPLYSNING OM KOMMANDE STANDARDER

Ett antal nya standarder och tolkningar är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår och

har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan:

IFRS 9, Finansiella instrument

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen har ännu inte utvärderat standarden och hur den kommer påverka koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15, Intäkter

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter från kundkontrakt. IFRS innehåller således en samlad modell för allt intäktsredovisning. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen har ännu inte utvärderat standarden och hur den kommer påverka koncernens finansiella rapporter.

IFRS 16, Leases

Denna standard träder i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små

belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen har ännu inte utvärderat standarden och hur den kommer påverka koncernens finansiella rapporter.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar





av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

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

RISKER

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

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

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

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncern

Ställda säkerheter	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 728 456
Andelar i koncernföretag	1 053 106
Summa	4 781 562

Eventualförpliktelser	2016-12-31
Borgensåtagande	3 017 479
Summa	3 017 479

Moderbolaget

Ställda säkerheter	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	131 698
Summa	131 698

Eventualförpliktelser	2016-12-31
Borgensåtagande	2 369 205
Summa	2 369 205

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

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

Stockholm den 28 februari 2017

Lennart Schuss,
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan,
Verkställande direktör

Oscar Lekander,
Styrelseledamot

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

BILAGA 1 - AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen på årsbasis. Tabellen nedan beskriver en resultaträkning för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2016-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultat-effekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Koncernens intjäningsförmåga (mkr)

Hysesintäkter	687
Driftskostnader	-215
Underhåll	-43
Driftnetto	429
Centraladministration	-15
Finansnetto	-207
Förvaltningsresultat	207

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2016-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2016-12-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar såväl räntor på externa lån som ägarlån och konvertibler. Efter räkenskapsårets utgång har dock innehavare av konvertibler och ägarlån erbjudits konvertering till stamaktier av serie B alternativt preferensaktier. Om full konvertering sker kommer finansnettot att minska med och förvaltningsresultatet öka med 56 mkr.



Samhällsbyggnadsbolaget

HUVUDKONTOR
Strandvägen 3, 114 51 Stockholm

E-POST
info@sbbnorden.se

HEMSIDA
www.sbbnorden.se