

DELÅRSRAPPORT

2017-01-01 - 2017-12-31

för

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

Bokslutskommunikén avser SBB i Norden AB (publ), org, nr 559053-5174, nedan benämnt SBB alternativt koncernen eller bolaget.

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna för perioden var 1206,5 Mkr (186,9) och för kvartalet 354,2 Mkr (144,3). Förvaltningsresultatet uppgick till 269,0 Mkr (5,6) för perioden och 61,3 Mkr (5,4) för kvartalet. Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 228,1 Mkr (1 007,1) och för kvartalet var resultat efter skatt 349,6 Mkr (600,6).

- Under kvartalet har byggrätter om totalt 15 000 kvm BTA i Falun sålts. Köparna är HSB och K2A.

- SBB genomförde under perioden fastighetsförvärv för ca 90 Mkr. De stora förvärven avsåg förvärv av nio samhällsfastigheter i Huddinge från det kommunala bolaget Huga Fastigheter och förvärv av bolaget Offentlige Bygg AS med tre samhällsfastigheter i Norge med Norska justitiedepartementet som största hyresgäst. Under perioden har också fyra fastigheter (varav en i Helsingborg som förvärvats under perioden) sålts in till joint venture-strukturer (med 50/50 deläggande) med tre olika partners till ett underliggande fastighetsvärde om ca 290 Mkr.

Händelser efter periodens slut

- Efter balansdagen har ett förvärv av tre äldreboende- och vårdfastigheter i Tammerfors-området i Finland genomförts. Detta är bolagets första förvärv i Finland och gjordes till ett värde om ca 7,4 miljoner euro.

Information om verksamheten

SBB i Norden AB

SBB 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 långsiktigt 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, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80 % av beståndet bestå av samhällsfastigheter med långa kontrakt samt bostäder.

Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-12-31 660 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 21,6 mdkr, varav bostäder utgjorde 5,0 mdkr, samhällsfastigheter 14,4 mdkr och övriga fastigheter 2,2 mdkr. Den sammanlagda ytan var 1 238 000 kvm.

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Organisation

SBB har en ledning med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Organisationen utgörs av en liten grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. SBB arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet som uppnås genom effektiv förvaltning och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling. Bolaget uppnår stor skalbarhet i sin organisation genom extern fastighetsförvaltning, vilket gör att den befintliga organisationen skulle kunna hantera ett dubbelt så stort fastighetsbestånd som idag.

Nyckeltal

	2017-01-01 2017-12-31	2016-03-02 2016-12-31	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31
Hysesintäkter, mkr	1 206	187	354	144
Driftnetto, mkr	813	91	242	68
Överskottsgrad, %	67	49	68	47
Periodens resultat, mkr	2 228	1 007	350	601
Direktavkastning, %	4,7	5,6	4,7	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr 1)	300	28	117	20
Marknadsvärde fastigheter, mkr	21 634	7 572	21 634	7 572
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	4 111	1 767	4 111	1 767
Avkastning på eget kapital, %	67	114	7	54
Belåningsgrad, % 2)	61	64	61	64
Soliditet, procent 3)	30	31	30	31
Antal stamaktier	19 722 531	16 911 965	19 722 531	16 911 965
Antal preferensaktier	794 080	794 080	794 080	794 080
Antal fastigheter	660	358	660	358
Antal kvm, tusental	1 238	697	1 238	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	98,3	96,5	96,0
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	10	7	10

1) Före förändringar av rörelsekapital

2) Exkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

3) Inkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-10-01	2016-10-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter	1 206 481	186 877	354 243	144 309
Driftskostnader	-259 020	-50 815	-61 214	-43 180
Underhåll	-50 557	-18 072	-18 896	-13 888
Förvaltningsadministration	-64 550	-23 777	-23 592	-16 690
Fastighetsskatt	-19 007	-2 942	-8 671	-2 296
Driftnetto	813 347	91 271	241 870	68 255
Centraladministration	-31 205	-19 414	-2 425	-13 035
Resultat före finansiella poster	782 142	71 857	239 445	55 220
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	21 552	5 076	5 684	5 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	-534 713	-71 299	-183 868	-54 868
Förvaltningsresultat	268 981	5 634	61 261	5 417
Värdeförändringar fastigheter	2 645 777	1 218 782	400 741	710 794
Värdeförändringar derivat	-3 748	0	0	0
Resultat före skatt	2 911 010	1 224 416	462 002	716 211
Skatt	-682 915	-217 285	-112 424	-115 562
PERIODENS RESULTAT	2 228 095	1 007 131	349 578	600 649

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-10-01	2016-10-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Periodens resultat	2 228 095	1 007 131	349 578	600 649
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser	-94 088	-8 898	-46 805	0
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	2 134 007	998 233	302 773	600 649

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 206,5 Mkr (186,9) och under kvartalet till 354,2 Mkr (144,3). Av hysesintäkterna avsåg 400,6 Mkr bostäder, 713,3 Mkr samhällsfastigheter och 92,6 Mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 96,5 procent. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år.

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -393,2 Mkr (-95,6) och består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration. För kvartalet var fastighetskostnaderna -112,4 Mkr (-76,1). Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär är kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalläget.

Segmentsredovisning

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

Segmentsredovisning för perioden 2017-01-01--2017-09-30

i Mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Total
Hysesintäkter	400,6	713,3	92,6	1 206,5
Fastighetskostnader	-202,6	-145,5	-45,1	-393,2
Driftnetto	198,0	567,8	47,5	813,3
Värdeförändringar	589,8	1 528,7	527,3	2 645,8
Förvaltningsfastigheter	5 033,6	14 404,0	2 196,4	21 634,0

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -31,2 Mkr (-19,4). För kvartalet var kostnaderna -2,4 Mkr (-13,0). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår också poster som är av engångskaraktär och som är relaterade till hantering av bolagets transaktioner under perioden.

Finansnettot för perioden uppgick till -513,2 Mkr (-66,2) och avser främst finansiella kostnader. I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering men också ränta för konvertibler och ägarlån fram till den tidpunkt de konverterades till stamaktier alternativt preferensaktier samt övriga finansiella kostnader. För kvartalet var finansnettot -178,2 Mkr (-49,8).

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 2 645,8 Mkr varav 37,0 Mkr var realiserade värdeförändringar och 2 608,8 Mkr var orealiserade värdeförändringar.

Resultatet efter skatt var 2 228,1 Mkr (1 007,1) för året och belastades med -682,9 Mkr i skatt varav -30,8 Mkr avsåg aktuell skatt och -652,1 Mkr avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter. För kvartalet var resultat efter skatt 349,6 Mkr (600,6). Skatten var -112,4 Mkr (-115,6) och utgjordes av 24,2 Mkr i aktuell skatt och -136,6 Mkr i uppskjuten skatt.

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	21 633 976	7 572 420
Inventarier, verktyg och installationer	7 147	6 368
Summa materiella anläggningstillgångar	21 641 123	7 578 788
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	101 221	83 216
Andra långfristiga fordringar	5 377	15 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	106 598	98 316
Summa anläggningstillgångar	21 747 721	7 677 104
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	24 937	9 544
Övriga fordringar	125 627	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 925	33 347
Summa kortfristiga fordringar	178 489	164 582
Kassa och bank	77 113	506 397
Summa omsättningstillgångar	255 602	670 979
SUMMA TILLGÅNGAR	22 003 323	8 348 083

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 877 901	1 766 538
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 960 393	3 180 121
Obligationslån	5 941 057	1 153 479
Derivat	35 247	0
Långfristiga skulder till ägare	33 600	793 954
Skulder till koncernföretag	1 749 370	0
Uppskjutna skatteskulder	867 304	206 405
Övriga långfristiga skulder	339 525	58 764
Summa långfristiga skulder	14 926 496	5 392 723
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	624 505	487 330
Obligationslån	660 289	0
Leverantörsskulder	119 690	61 817
Kortfristiga skulder till ägare	40 000	0
Aktuella skatteskulder	46 919	22 880
Övriga skulder	456 663	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250 860	115 726
Summa kortfristiga skulder	2 198 926	1 188 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 003 323	8 348 083

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Nyemission	885	731 770			732 655
Erhållet aktieägartillskott		35 650			35 650
Årets resultat			1 007 131		1 007 131
Årets övriga totalresultat			-8 898		-8 898
Utgående eget kapital 2016-12-31	885	767 420	998 233	0	1 766 538
Ingående eget kapital 2017-01-01	885	767 420	998 233	0	1 766 538
Apport/kvittningsemission	141	248 518		469 962	718 621
Utdelning			-56 265		-56 265
Förvärvade minoritetsandelar				315 000	315 000
Periodens resultat			2 228 095		2 228 095
Övrigt totalresultat			-75 786	-18 302	-94 088
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 026	1 015 938	3 094 277	766 660	4 877 901

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

Kommentarer finansiell ställning

Fastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 21,6 mdkr per 2017-12-31. Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec, JLL 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. 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.

- SBB genomförde under perioden fastighetsförvärv för ca 90 Mkr. De stora förvärven avsåg förvärv av nio samhällsfastigheter i Huddinge från det kommunala bolaget Huga Fastigheter och förvärv av bolaget Offentlige Bygg AS med tre samhällsfastigheter i Norge med Norska justitiedepartementet som största hyresgäst. Under perioden har också fyra fastigheter (varav en i Helsingborg som förvärvats under perioden) sålts in till joint venture-strukturer (med 50/50 deläggande) med tre olika partners till ett underliggande fastighetsvärde om ca 290 Mkr.

Av det verkliga värdet motsvarar 5,0 mdkr bostäder, 14,4 mdkr samhällsfastigheter och 2,2 mdkr övriga fastigheter, väsentligen utvecklingsfastigheter.

Fastighetsbeståndets förändring

	Mkr
Ingående verkligt värde	7 572
Förvärv	11 884
Investeringar	191
Försäljningar	-311
Omräkningsdifferens	-311
Orealiserade värdeförändringar	2 609
Verkligt värde vid periodens slut	21 634

Räntebärande skulder och eget kapital

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 15 009 Mkr, varav 6 585 Mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 601 Mkr obligationslån och 1 823 Mkr avsåg efterställda ägarlån och koncernlån. Exkluderat ägarlånen och koncernlånen var belåningsgraden 61 procent. Skuldernas verkliga värde per 2017-12-31 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,42 % och för ägarlånen och konvertiblerna till 7 %. Genomsnittlig räntebindning var 3,4 år.

Koncernens egna kapital per 2017-12-31 uppgick till 4 878 Mkr. Antalet aktier uppgår till 20 516 611 aktier.

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	2017-01-01	2016-03-02	2017-10-01	2016-10-01
Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	268 981	5 634	61 261	5 417
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	2 061	511	1 278	400
Räntenetto	513 161	66 223	178 184	49 803
Erlagd ränta	-475 265	-49 383	-153 687	-40 832
Erhållen ränta	21 552	5 076	5 684	5 065
Betald skatt	-30 763	0	24 268	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 727	28 061	116 988	19 853
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 383	-164 935	-27 767	-111 698
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	112 525	672 390	-82 118	331 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	396 869	535 516	7 103	239 242
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter 1)	-12 075 601	-6 832 993	-1 148 855	-4 518 765
Försäljning av fastigheter	349 342	436 253	183 634	436 253
Investeringar i inventarier	-2 840	-6 879	-332	-5 785
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-18 493	-83 216	-4 646	-79 211
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förändring av andra långfristiga fordringar	8 308	-15 100	-1 675	-15 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 739 284	-6 501 935	-971 874	-4 182 608
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	732 655	0	732 155
Apport/kvittningsemission 1)	266 961	0	18 302	0
Utbetald utdelning	-56 265	0	-13 796	0
Erhållna aktieägartillskott	0	35 650	0	0
Förvärvade minoritetsandelar	784 962	0	-4 155	0
Upptagna lån	9 654 789	5 102 555	606 298	3 385 865
Amortering av lån	-1 047 084	-250 762	0	-250 762
Upptagna skulder till ägare/koncernbolag	1 822 970	829 454	196 034	537 454
Amortering av skulder till ägare	-793 954	-35 500	0	-35 500
Förändring övriga långfristiga skulder	280 761	58 764	152 772	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 913 140	6 472 816	955 455	4 427 976
Periodens kassaflöde	-429 275	506 397	-9 316	484 610
Likvida medel vid periodens början	506 397	0	86 429	21 787
Valutakursändring i likvida medel	-9	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	77 113	506 397	77 113	506 397

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

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-10-01	2016-10-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Personalkostnader	-2 556	-7 079	-368	-3 820
Övriga rörelsekostnader	-14 049	-9 476	-2 455	-6 613
Rörelseresultat	-16 605	-16 555	-2 823	-10 433
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-50	0	-50	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	297 964	35 264	94 588	27 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	-286 625	-35 448	-90 759	-24 890
Resultat efter finansiella poster	-5 316	-16 739	956	-7 950
Bokslutsdispositioner	53 083	0	53 083	0
Resultat före skatt	47 767	-16 739	54 039	-7 950
Skatt	-10 605	3 386	-10 605	3 386
PERIODENS RESULTAT	37 162	-13 353	43 434	-4 564

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT

TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-04-01	2016-04-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Periodens resultat	37 162	-13 353	43 434	-4 564
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	37 162	-13 353	43 434	-4 564

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	909 492	623 661
Fordringar hos koncernföretag	2 483 620	1 138 776
Uppskjutna skattefordringar	0	9 039
Andra långfristiga fordringar	0	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 393 112	1 786 476
Summa anläggningstillgångar	3 393 112	1 786 476
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	28 847	42 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 133	17 735
Summa kortfristiga fordringar	29 980	60 446
Kassa och bank	46	433 022
Summa omsättningstillgångar	30 026	493 468
SUMMA TILLGÅNGAR	3 423 138	2 279 944
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 040 664	760 605
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 481 901	0
Obligationslån	0	582 000
Långfristiga skulder till ägare	33 600	793 954
Summa långfristiga skulder	1 515 501	1 375 954
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	32 037
Obligationslån	547 945	0
Leverantörsskulder	253	17 717
Kortfristiga skulder till ägare	40 000	0
Skulder till koncernföretag (checkräkningskredit)	185 086	0
Aktuella skatteskulder	1 566	0
Övriga skulder	63 093	75 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 660	18 568
Summa kortfristiga skulder	864 603	143 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 423 138	2 279 944

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	0	0	0	0
Nyemission	885	737 423		738 308
Erhållet aktieägartillskott			35 650	35 650
Utdelning			0	0
Årets resultat			-13 353	-13 353
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	885	737 423	22 297	760 605
Ingående eget kapital 2017-01-01	885	737 423	22 297	760 605
Apport/kvittningsemision	141	249 704		249 845
Erhållna aktieägartillskott				0
Utdelning			-6 948	-6 948
Periodens resultat			37 162	37 162
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 026	987 127	52 511	1 040 664

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER

KASSAFLÖDE

Belopp i tkr

	2017-01-01	2016-03-02	2017-10-01	2016-10-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-5 316	-16 739	956	-7 950
Räntenetto	-11 339	184	-3 829	-2 483
Erlagd ränta	-273 141	-25 805	-90 504	-19 131
Erhållen ränta	297 964	35 264	94 588	27 373
Betald skatt	-1 566	0	-1 566	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 602	-7 096	-355	-2 191
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 466	-60 446	42 345	-35 616
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-33 260	101 705	67 446	96 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 808	34 163	109 436	58 194
Investeringsverksamheten				
Investering i dotterföretag	-285 831	-623 661	-29 600	-491 265
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-1 344 844	-1 138 776	-275 038	-986 559
Förändring av andra långfristiga fordringar	15 000	-15 000	0	-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 615 675	-1 777 437	-304 638	-1 492 824
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	249 845	732 655	0	732 155
Utbetald utdelning	-6 948	0	0	0
Erhållna koncernbidrag	55 453	0	55 453	0
Erhållna aktieägartillskott	0	35 650	0	0
Upptagna lån	1 490 809	614 037	3 559	584 037
Amortering av lån	-75 000	0	-45 000	0
Upptagna skulder hos koncernföretag	185 086	0	185 086	0
Upptagna skulder till ägare	73 600	823 954	0	581 454
Amortering av skulder till ägare	-793 954	-30 000	0	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 178 891	2 176 296	194 949	1 867 646
Periodens kassaflöde	-432 976	433 022	-253	433 016
Likvida medel vid periodens början	433 022	0	299	6
Likvida medel vid periodens slut	46	433 022	46	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 anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Koncernredovisning

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

Förvärv

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

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

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 räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförliga är.

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.

Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningen. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Till följd av detta har verksamheten delats upp i tre segment, bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Inventarier

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

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

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

Finansiella skulder

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

Uppskjuten skatt

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

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 dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Uppllysning 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. Utvärderingen av effekterna på SBBs resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla bedöms få begränsad effekt på SBBs redovisning då kundfordringar endast finns i begränsad omfattning samt att säkringsredovisning inte tillämpas.

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. Utvärderingen av effekterna på SBBs resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla har gjorts. Eftersom koncernens intäkter i allt väsentligt utgörs av hyresintäkter som faller utanför denna standard är bedömningen att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBB:s redovisning men innebär utökade upplysningsskyldigheter.

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

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. Då bolaget har ett begränsat antal avtal av mindre värde kopplade till tomträttsavgälder och leasing är bedömningen att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBB:s redovisning.

Viktiga bedömningar

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger

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

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Risker

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

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om 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 eventalförpliktelser**Koncern**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 358 069	3 728 456
Andelar i koncernföretag	2 056 398	1 053 106
Summa	13 414 467	4 781 562

Eventalförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Borgensåtagande	-	-
Summa	-	-

Moderbolaget

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	131 698	131 698
Summa	131 698	131 698

Eventalförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Borgensåtagande	3 463 382	2 369 205
Summa	3 463 382	2 369 205

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Transaktioner med närstående

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning från bolagets ägare och på de lånen belöpande ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 7 % 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 2018

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Oscar Lekander
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som SBB i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 februari 2018 kl. 14.15 CET.

Ilija Batljan, vd, mail: ilija@sbbnorden.se
Rosel Ragnarsson, IR-ansvarig, tel: 070-674 44 42/mail: lotta@sbbnorden.se

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Finansiella definitioner

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Soliditet, %

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindning, år

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

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. *Nyckeltalet används för att belysa SBBs finansiella risk.*

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

Direktavkastning, %

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

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

Driftnetto, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter. *Nyckeltalet syftar till att belysa SBBs hyresrisk.*

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster och hyresrabatter.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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