

DELÅRSRAPPORT

2017-01-01 - 2017-03-31

för

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

Perioden i korthet

- Periodens resultat efter skatt uppgick till 600 mkr (-).
- Den 16 januari 2017 beslutade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) på en extra bolagsstämma att förvärva bolagen SBB i Norden AB (publ), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB. Samma dag förvärvade SBB i Norden AB (publ) bolaget AB Högkullen (publ). Totalt hade den nyskapade koncernen fastigheter till ett fastighetsvärde om 11 mdkr efter dessa transaktioner.
- SBB förvärvade under perioden fastigheten Dronning Eufemias Gate 30 som utgör DNBs huvudkontor i Oslo med ett fastighetsvärde om 4,5 mdkr. Totalt genomfördes förvärv av 206 fastigheter med ett fastighetsvärde om 7,6 mdkr inkl. förvärvet av AB Högkullen (publ). Därutöver har 1 fastighet sålts för ett värde motsvarande 18 mkr.
- I februari gick Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ut med erbjudande till innehavarna av preferensaktier, ägarlån och konvertibler i SBB i Norden AB (publ) att förvärva dessa finansiella instrument mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier av serie B alternativt preferensaktier. Erbjudandet avslutades i mars.

Händelser efter periodens slut

- Efter balansdagen har SBB slutfört och redovisat fastighetsförvärv som avtalats om sedan tidigare. Detta avser dels det avtal som har ingåtts med Hemsö om förvärv av 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige och dels 13 fastigheter i Västerås och 1 fastighet i Hallstahammar. Fastighetsportföljen som förvärvas från Hemsö omfattar äldreboenden, utbildningsfastigheter och fastigheter för rättsväsende och i fastighetsbeståndet i Västerås ingår såväl samhällsfastigheter som bostäder. Totalt är fastighetsvärdet för dessa bestånd 2,1 mdkr.
- SBB i Norden AB (publ) har emitterat en ej säkerställd obligation som hade likviddag efter periodens slut. Emissionsbeloppet var 1,35 mdkr.

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.

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

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 2017-03-31 564 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 15,2 mdkr, varav bostäder utgjorde 3,8 mdkr, samhällsfastigheter 9,8 mdkr, och övriga fastigheter 1,6 mdkr. Den sammanlagda ytan var 891 000 kvm med ett hyresvärde om 1 044 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 och Norge.

Nyckeltal

	2017-01-01	2016-03-02	2016-03-02
	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Hysesintäkter, mkr	199	-	187
Driftnetto, mkr	115	-	91
Överskottsgrad, %	58	-	49
Periodens resultat, mkr	600	-	1 007
Direktavkastning, %	4,1	-	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	228	-	536
Marknadsvärde fastigheter, mkr	15 218	-	7 572
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	2 579	24	1 767
Substansvärde (EPRA NAV), mkr	2 579	24	1 596
Avkastning på eget kapital, %	23	-	114
Belåningsgrad, % 1)	65	-	64
Soliditet, procent 2)	28	57	31
Resultat per stamaktie, kr	30,9	-	259,2
Genomsnittligt antal stamaktier	19 248 840	50 000	3 884 887
Genomsnittligt antal preferensaktier	794 080	-	207 614
Antal stamaktier	19 722 531	50 000	16 911 964
Antal preferensaktier	794 080	-	794 080
Antal fastigheter	564	-	358
Antal kvm, tusental	891	-	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1	-	98,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	6	-	10

1) Exkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

2) Inkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2017-01-01 2017-03-31	2016-03-02 2016-03-31	2016-03-02 2016-12-31
Hysesintäkter	198 861	0	186 877
Driftskostnader	-54 993	0	-50 815
Underhåll	-10 545	0	-18 072
Förvaltningsadministration	-15 565	0	-23 777
Fastighetsskatt	-3 110	0	-2 942
Driftnetto	114 648	0	91 271
Centraladministration	-18 301	0	-19 414
Resultat före finansiella poster	96 347	0	71 857
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 058	0	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	-69 477	0	-71 299
Förvaltningsresultat	30 928	0	5 634
Värdeförändringar fastigheter	756 729	0	1 218 782
Resultat före skatt	787 657	0	1 224 416
Skatt	-187 311	0	-217 285
PERIODENS RESULTAT	600 346	0	1 007 131

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT

Belopp i tkr	2017-01-01 2017-03-31	2016-03-02 2016-03-31	2016-03-02 2016-03-31
TOTALRESULTAT			
Periodens resultat	600 346	0	1 007 131
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser	-7 295	0	-8 898
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	593 051	0	998 233

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 198,9 mkr. Av hyresintäkterna avsåg 82,3 mkr bostäder, 91,7 mkr samhällsfastigheter och 24,9 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 99,1 procent. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 6 år

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -84,3 mkr och består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration. Som ett resultat av ett kallt kvartal samt kostnader för snöskottning är driftskostnaderna högre jämfört med årskostnaderna. Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär är kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalläget.

Segmentsredovisning

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

Segmentsredovisning för perioden 2017-01-01--2017-03-31

i mkr	Bostäder	Samhällsfastigheter	Ovriga fastigheter	Total
Hysesintäkter	82,3	91,7	24,9	198,9
Fastighetskostnader	-51,7	-20,6	-12,0	-84,3
Driftnetto	30,6	71,1	12,9	114,6
Värdeförändringar	25,0	543,8	187,9	756,7
Förvaltningsfastigheter	3 765,5	9 839,3	1 613,4	15 218,2

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -18,3 mkr. 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 -65,4 mkr 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.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 756,7 mkr varav -2,3 mkr var realiserade värdeförändringar och 759,0 mkr var realiserade värdeförändringar.

Resultatet efter skatt var 600,3 mkr och belastades med -187,3 mkr i skatt varav -7,2 mkr avsåg aktuell skatt och -180,1 mkr avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter.

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I

SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 218 246	0	7 572 420
Inventarier, verktyg och installationer	6 782	0	6 368
Summa materiella anläggningstillgångar	15 225 028	0	7 578 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	96 128	0	83 216
Uppskjutna skattefordringar	18 991	0	19 892
Andra långfristiga fordringar	252	0	15 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	115 371	0	118 208
Summa anläggningstillgångar	15 340 399	0	7 696 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-1 364	0	9 544
Övriga fordringar	110 118	0	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 800	0	33 347
Summa kortfristiga fordringar	160 554	0	164 582
Kassa och bank	230 809	41 950	506 397
Summa omsättningstillgångar	391 363	41 950	670 979
SUMMA TILLGÅNGAR	15 731 762	41 950	8 367 975

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 368 059	23 800	1 766 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 682 479	0	3 180 121
Obligationslån	4 529 720		1 153 479
Långfristiga skulder till ägare	33 600	18 150	793 954
Skulder till koncernföretag	1 045 541	0	0
Uppskjutna skatteskulder	404 110	0	226 297
Övriga långfristiga skulder	58 760	0	58 764
Summa långfristiga skulder	10 754 210	18 150	5 412 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	693 341	0	487 330
Leverantörsskulder	84 719	0	61 817
Aktuella skatteskulder	28 672	0	22 880
Övriga skulder	643 978	0	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 783	0	115 726
Summa kortfristiga skulder	1 609 493	0	1 188 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 731 762	41 950	8 367 975

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
Ingående eget kapital 2016-03-02	0	0	0	0	0
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	248 661		474 116	722 918
Utdelning			-29 448		-29 448
Förvärvade minoritetsandelar				315 000	315 000
Periodens resultat			600 346	0	600 346
Övrigt totalresultat			-7 295	0	-7 295
Utgående eget kapital 2017-03-31	1 026	1 016 081	1 561 836	789 116	3 368 059

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 15,2 mdkr per 2017-03-31. 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.

Under perioden har fastigheter förvärvats för 7,6 mdkr. Den största enskilda fastigheten är Dronning Eufemias Gate 30 i Oslo med ett fastighetsvärde om ca 4,5 mdkr. I beloppet ingår också förvärvet av AB Högkullen (publ). AB Högkullen (publ) innehar Sveriges största fastighetsportfölj med LSS-boenden med ett fastighetsvärde om 1,9 mdkr. Portföljen omfattade per 2016-12-31 186 omsorgsfastigheter i 72 kommuner runt om i landet. Fastighetsbeståndet bestod per 2017-03-31 av 564 fastigheter med en uthyrningsbar yta på ca 891 000 kvm och ett hyresvärde om 1 044 mkr.

Av det verkliga värdet motsvarar 3,8 mdkr bostäder, 9,8 mdkr samhällsfastigheter och 1,6 mdkr övriga fastigheter, väsentligen utvecklingsfastigheter.

Fastighetsbeståndets förändring

	Mkr
Ingående verkligt värde	7 572
Förvärv	6 909
Investeringar	17
Försäljningar	-19
Omräkningsdifferens	-20
Orealiserade värdeförändringar	759
Verkligt värde vid periodens slut	15 218

Räntebärande skulder och eget kapital

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 9 939 mkr, varav 5 375 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 4 530 mkr obligationslån och 34 mkr avsåg efterställda ägarlån och konvertibler. Exkluderat ägarlånen var belåningsgraden 65 procent. Skuldernas verkliga värde per 2017-03-31 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,36 % och för ägarlånen och konvertiblerna till 7 %. Genomsnittlig räntebindning var 3,66 år.

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 och eget kapital-insatser.

Koncernens egna kapital per 2017-03-31 uppgick till 3 368 mkr. Som vederlag för förvärvet av AB Högkullen(publ)gavs nyemitterade stamaktier i SBB i Norden AB. Efter dessa emissioner uppgår antalet aktier till 20 516 611 aktier.

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	2017-01-01	2016-03-02	2016-03-02
Belopp i tkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	30 928	0	5 634
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	425	0	511
Räntenetto	65 419	0	66 223
Erlagd ränta	-66 163	0	-49 383
Erhållen ränta	4 058	0	5 076
Betald skatt	-7 208	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 459	0	28 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 021	0	-164 935
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	196 559	0	672 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228 039	0	535 516
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter 1)	-6 926 472	0	-6 832 993
Försäljning av fastigheter	16 687	0	436 253
Investeringar i inventarier	-839	0	-6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-12 912	0	-83 216
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0	-15 100
Förändring av andra långfristiga fordringar	14 751	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 908 785	0	-6 501 935
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	50	732 655
Apport/kvittningsemission 1)	248 802	0	0
Utbetald utdelning	-12 573	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	23 750	35 650
Förvärvade minoritetsandelar	789 116	0	0
Upptagna lån	5 122 261	0	5 102 555
Amortering av lån	-27 631	0	-250 762
Upptagna skulder till ägare/koncernbolag	1 045 541	18 150	829 454
Amortering av skulder till ägare	-760 354	0	-35 500
Förändring övriga långfristiga skulder	-4	0	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 405 158	41 950	6 472 816
Periodens kassaflöde	-275 588	41 950	506 397
Likvida medel vid periodens början	506 397	0	0
Likvida medel vid periodens slut	230 809	41 950	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 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Personalkostnader	-2 843	0	-7 079
Övriga rörelsekostnader	-6 316	0	-9 476
Rörelseresultat	-9 159	0	-16 555
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	44 807	0	35 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	-38 779	0	-35 448
Resultat efter finansiella poster	-3 131	0	-16 739
Resultat före skatt	-3 131	0	-16 739
Skatt	0	0	3 386
PERIODENS RESULTAT	-3 131	0	-13 353

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT

TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2017-01-01 2017-03-31	2016-03-02 2016-03-31	2016-03-02 2016-03-31
Periodens resultat	-3 131	0	-13 353
Övrigt totalresultat	0	0	0
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-3 131	0	-13 353

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 010 828	100	623 661
Fordringar hos koncernföretag	712 657	41 815	1 138 776
Uppskjutna skattefordringar	9 039	0	9 039
Andra långfristiga fordringar	0	0	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 732 524	41 915	1 786 476
Summa anläggningstillgångar	1 732 524	41 915	1 786 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	1 380 438	0	42 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 797	0	17 735
Summa kortfristiga fordringar	1 401 235	0	60 446
Kassa och bank	93 619	35	433 022
Summa omsättningstillgångar	1 494 854	35	493 468
SUMMA TILLGÅNGAR	3 227 378	41 950	2 279 944
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	999 327	23 800	760 605
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 917 621	0	582 000
Långfristiga skulder till ägare	33 600	18 150	793 954
Summa långfristiga skulder	1 951 221	18 150	1 375 954
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32 037	0	32 037
Leverantörsskulder	17 726	0	17 717
Övriga skulder	215 650	0	75 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 417	0	18 568
Summa kortfristiga skulder	276 830	0	143 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 227 378	41 950	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
Nyemission	885	737 423		738 308
Erhållet aktieägartillskott			35 650	35 650
Årets resultat			-13 353	-13 353
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/kvittningsemission	141	248 660		248 801
Utdelning			-6 948	-6 948
Periodens resultat			-3 131	-3 131
Utgående eget kapital 2017-03-31	1 026	986 083	12 218	999 327

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER**KASSAFLÖDE**

Belopp i tkr

	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-3 131	0	-16 739
Räntenetto	-6 028	0	184
Erlagd ränta	-38 743	0	-25 805
Erhållen ränta	44 807	0	35 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 095	0	-7 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 340 789	0	-60 446
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	133 409	0	101 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 210 475	0	34 163
Investeringsverksamheten			
Utdelning av dotterföretag	623 661	0	0
Investering i dotterföretag	-1 010 828	-100	-623 661
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	426 119	-41 815	-1 138 776
Förändring av andra långfristiga fordringar	15 000	0	-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	53 952	-41 915	-1 777 437
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	248 801	50	732 655
Utbetald utdelning	-6 948	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	23 750	35 650
Upptagna lån	0	0	614 037
Amortering av skulder hos kreditinstitut	1 335 621	0	0
Upptagna skulder till ägare	0	18 150	823 954
Amortering av skulder till ägare	-760 354	0	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	817 120	41 950	2 176 296
Periodens kassaflöde	-339 403	35	433 022
Likvida medel vid periodens början	433 022	0	0
Likvida medel vid periodens slut	93 619	35	433 022

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

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.

SBB i Norden AB (publ)559053-5174

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.

Hysesavtalen 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 indelningen 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 värdesteeringar, 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.

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. Utvärderingen av effekterna på SBBs resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017.

IFRS 15, Intäkter

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

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. EU har ännu inte godkänt standarden. Utvärderingen av effekterna på SBBs resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017. Den preliminära bedömningen för närvarande är att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBBs 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 intäcks- 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	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 576 893	-	3 728 456
Andelar i koncernföretag	1 157 809	-	1 053 106
Summa	6 734 702	-	4 781 562

Eventalförpliktelser	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-

Moderbolaget

Ställda säkerheter	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	372 839	-	131 698
Summa	372 839	-	131 698

Eventalförpliktelser	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Borgensåtagande	3 018 616	-	2 369 205
Summa	3 018 616	-	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 31 maj 2017

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Oscar Lekander
Styrelseledamot

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.*

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Resultat per aktie, kr

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

Soliditet, %

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

Substansvärde (EPRA NAV), kr

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

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 kontraktvärde 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.

Bilaga 1 - Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2017-03-31. 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 fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av realiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Koncernens intjäningsförmåga

	<i>Mkr</i>
Hysesintäkter	919
Driftskostnader	-192
Underhåll	-54
Förvaltningsadministration	-38
Fastighetsskatt	-17
Driftnetto	618
Centraladministration	-5
Finansnetto	-337
Förvaltningsresultat	276

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2017-03-31.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2017-03-31.
- 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 räntor på externa lån.