

DELÅRSRAPPORT

2017-01-01 - 2017-09-30

för

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

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

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna för perioden var 852,2 mkr (42,6) och för kvartalet 322,6 mkr (31,8). Förvaltningsresultatet uppgick till 207,7 mkr (0,2) för perioden och 85,0 mkr (-0,8) för kvartalet. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 882,3 mkr (406,5) och för kvartalet var resultatet efter skatt 275,7 mkr (52,7).

- Under kvartalet har byggrätter om totalt 23 000 kvm BTA sålts. Försäljningarna avser 10 000 kvm BTA i Norrköping som sålts till PEAB och 13 000 kvm BTA i Falun som sålts till Riksbyggen. Värdet av försäljningarna uppgår till ca 80 mkr.

- SBB genomförde under perioden fastighetsförvärv för ca 0,5 mdkr. Förvärven avser dels tre bostadsfastigheter i Dalarna och dels en utvecklingsfastighet i Uppsala. Fastigheten i Falun är en bostadsfastighet med 463 lägenheter och förvärvades från Falu kommuns allmännyttiga bolag. Fastigheten i Uppsala utgör en del i SBB:s utvecklingsportfölj.

- SBB i Norden AB emitterade under juli ytterligare 150 mkr på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 mdkr som emitterades tidigare under året. Rambeloppet är därmed fullt utnyttjat. Obligationerna emitterades till en kurs på 101,25 procent, vilket motsvarar en kupongränta om Stibor 3 m + 5,95 procent.

Händelser efter periodens slut

- Efter balansdagen har ett förvärv av nio samhällsfastigheter i Huddinge med det kommunala fastighetsbolaget Hüge Fastigheter. Samhällsfastigheterna utgörs av skolor och förskolor och har tillsammans ett värde om ca 220 mkr. Utöver det förvärvet har tre fastigheter i Drammen, Sarpsborg och Arendal i Norge förvärvats genom aktieförvärv av det norska bolaget Offentlige Bygg till ett fast aktiepris om ca 90,1 mkr. Den huvudsakliga hyresgästen i fastigheterna är Justisdepartementet.

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 2017-09-30 629 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 20,6 mdkr, varav bostäder utgjorde 4,9 mdkr, samhällsfastigheter 13,5 mdkr och övriga fastigheter 2,2 mdkr. Den sammanlagda ytan var 1 223 000 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 2017-09-30	2016-03-02 2016-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2016-07-01 2016-09-30	2016-03-02 2016-12-31
Hysesintäkter, mkr	852	43	323	32	187
Driftnetto, mkr	571	23	238	18	91
Överskottsgrad, %	67	54	74	56	49
Periodens resultat, mkr	1 882	406	276	53	1 007
Direktavkastning, %	4,7	4,7	4,7	4,7	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	183	8	65	6	28
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 578	2 822	20 578	2 822	7 572
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	3 802	443	3 802	443	1 767
Avkastning på eget kapital, %	59	184	6	13	114
Belåningsgrad, % 1)	62	61	62	61	64
Soliditet, procent 2)	30	25	30	25	31
Genomsnittligt antal stamaktier	19 567 536	50 000	0	50 000	3 884 887
Genomsnittligt antal preferensaktier	794 080	-	794 080	-	207 614
Antal stamaktier	19 722 531	50 000	19 722 531	50 000	16 911 964
Antal preferensaktier	794 080	-	794 080	-	794 080
Antal fastigheter	629	147	629	147	358
Antal kvm, tusental	1 223	316	1 223	316	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96	97	96	98
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	11	7	11	10

1) Exkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

2) Inkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

3) Före förändringar av rörelsekapital

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-07-01	2016-07-01	2016-03-02
	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Hysesintäkter	852 238	42 568	322 634	31 823	186 877
Driftskostnader	-197 806	-7 635	-63 298	-5 753	-50 815
Underhåll	-31 661	-4 184	-8 659	-2 739	-18 072
Förvaltningsadministration	-40 958	-7 087	-8 982	-5 229	-23 777
Fastighetsskatt	-10 336	-646	-3 554	-378	-2 942
Driftnetto	571 477	23 016	238 141	17 724	91 271
Centraladministration	-28 780	-6 379	-394	-4 529	-19 414
Resultat före finansiella poster	542 697	16 637	237 747	13 195	71 857
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15 868	11	4 766	5	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	-350 845	-16 431	-157 539	-13 971	-71 299
Förvaltningsresultat	207 720	217	84 974	-771	5 634
Värdetförändringar fastigheter	2 245 036	507 988	312 827	53 846	1 218 782
Resultat före skatt	2 452 756	508 205	397 801	53 075	1 224 416
Skatt	-570 491	-101 723	-122 057	-344	-217 285
PERIODENS RESULTAT	1 882 265	406 482	275 744	52 731	1 007 131

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-07-01	2016-07-01	2016-03-02
	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Periodens resultat	1 882 265	406 482	275 744	52 731	1 007 131
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-47 283	0	-39 988	0	-8 898
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	1 834 982	406 482	235 756	52 731	998 233

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 852,2 mkr (42,6) och under kvartalet till 322,6 mkr (31,8). Av hyresintäkterna avsåg 284,5 mkr bostäder, 501,4 mkr samhällsfastigheter och 66,3 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 96,9 procent. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år.

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -280,7 mkr (-19,6) och består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration. För kvartalet var fastighetskostnaderna -84,5 mkr (-14,1). 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	284,5	501,4	66,3	852,2
Fastighetskostnader	-142,4	-108,4	-29,9	-280,7
Driftnetto	142,1	393,0	36,4	571,5
Värdeförändringar	480,7	1 219,5	544,8	2 245,0
Förvaltningsfastigheter	4 874,5	13 490,4	2 213,6	20 578,5

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -28,8 mkr (-6,4). För kvartalet var kostnaderna -0,4 mkr (-4,5). 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 -335,0 mkr (-16,4) 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 -152,8 mkr (-14,0).

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 2 245,0 mkr varav 31,0 mkr var realiserade värdeförändringar och 2 214,0 mkr var orealiserade värdeförändringar.

Resultatet efter skatt var 1 882,3 mkr (406,5) för perioden och belastades med -570,5 mkr i skatt varav -55,0 mkr avsåg aktuell skatt och -515,5 mkr avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter. För kvartalet var resultat efter skatt 275,8 mkr (52,7). Skatten var -122,1 mkr (-0,3) och utgjordes av -31,0 mkr i aktuell skatt och -91,1 mkr i uppskjuten skatt.

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I

SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 578 494	2 822 216	7 572 420
Inventarier, verktyg och installationer	8 093	983	6 368
Summa materiella anläggningstillgångar	20 586 587	2 823 199	7 578 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	97 063	4 005	83 216
Uppskjutna skattefordringar	60 394	0	19 892
Andra långfristiga fordringar	5 117	0	15 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	162 574	4 005	118 208
Summa anläggningstillgångar	20 749 161	2 827 204	7 696 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19 492	1 494	9 544
Övriga fordringar	105 924	38 011	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 782	13 732	33 347
Summa kortfristiga fordringar	152 198	53 237	164 582
Kassa och bank	86 429	21 787	506 397
Summa omsättningstillgångar	238 627	75 024	670 979
SUMMA TILLGÅNGAR	20 987 788	2 902 228	8 367 975

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 591 202	442 632	1 766 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 582 936	1 527 485	3 180 121
Obligationslån	6 207 496	0	1 153 479
Långfristiga skulder till ägare	33 600	257 500	793 954
Skulder till koncernföretag	1 553 336	0	0
Uppskjutna skatteskulder	789 955	101 824	226 297
Övriga långfristiga skulder	186 753	0	58 764
Summa långfristiga skulder	13 354 076	1 886 809	5 412 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 413 472	189 205	487 330
Obligationslån	618 433	0	0
Leverantörsskulder	67 219	23 706	61 817
Kortfristiga skulder till ägare	40 000	34 500	0
Aktuella skatteskulder	74 805	2 847	22 880
Övriga skulder	668 857	281 259	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 724	41 270	115 726
Summa kortfristiga skulder	3 042 510	572 787	1 188 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 987 788	2 902 228	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
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		474 117	722 776
Utdelning			-48 094		-48 094
Förvärvade minoritetsandelar				315 000	315 000
Periodens resultat			1 882 265		1 882 265
Övrigt totalresultat			-47 283		-47 283
Utgående eget kapital 2017-09-30	1 026	1 015 938	2 785 121	789 117	4 591 202

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 20,6 mdkr per 2017-09-30. 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 0,5 mdkr. Förvärven avser dels tre bostadsfastigheter i Dalarna och dels en utvecklingsfastighet i Uppsala. Fastigheten i Falun är en bostadsfastighet med 463 lägenheter och förvärvades från Falu kommuns allmännyttiga bolag. Fastigheten i Uppsala utgör en del i SBB:s utvecklingsportfölj.

Av det verkliga värdet motsvarar 4,9 mdkr bostäder, 13,5 mdkr samhällsfastigheter och 2,2 mdkr övriga fastigheter, väsentligen utvecklingsfastigheter.

Fastighetsbeståndets förändring

	Mkr
Ingående verkligt värde	7 572
Förvärv	10 999
Investeringar	102
Försäljningar	-134
Omräkningsdifferens	-175
Orealiserade värdeförändringar	2 214
Verkligt värde vid periodens slut	20 578

Räntebärande skulder och eget kapital

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 12 896 mkr, varav 5 996 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 826 mkr obligationslån och 74 mkr avsåg efterställda ägarlån och konvertibler. Exkluderat ägarlånen var belåningsgraden 62 procent. Skuldernas verkliga värde per 2017-09-30 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,58 % och för ägarlånen och konvertiblerna till 7 %. Genomsnittlig räntebindning var 2,9 år.

Koncernens egna kapital per 2017-09-30 uppgick till 4 591 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	2017-07-01	2016-07-01	2016-03-02
Belopp i tkr	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	207 720	217	84 974	-771	5 634
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	783	111	0	68	511
Räntenetto	334 977	16 420	152 773	13 966	66 223
Erlagd ränta	-321 578	-8 551	-146 345	-7 705	-49 383
Erhållen ränta	15 868	11	4 766	5	5 076
Betald skatt	-55 031	0	-31 028	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182 739	8 208	65 140	5 563	28 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 384	-53 237	-26 454	-34 073	-164 935
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	194 634	341 303	-331 267	-364 345	672 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	389 757	296 274	-292 581	-392 855	535 516
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter 1)	-10 926 746	-2 314 228	-405 908	-442 224	-6 832 993
Försäljning av fastigheter	165 708	0	126 394	0	436 253
Investeringar i inventarier	-2 508	-1 094	827	109	-6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-13 847	-4 005	-1 318	-4 005	-83 216
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	-15 100
Förändring av andra långfristiga fordringar	9 983	0	40 908	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 767 410	-2 319 327	-239 097	-446 120	-6 501 935
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	500	0	450	732 655
Apport/kvittningsemission 1)	248 659	0	2 303	0	0
Utbetald utdelning	-42 469	0	-24 271	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	35 650	0	1 600	35 650
Förvärvade minoritetsandelar	789 117	0	14 226	0	0
Upptagna lån	9 048 491	1 716 690	376 377	712 149	5 102 555
Amortering av lån	-1 047 084	0	-202 636	0	-250 762
Upptagna skulder till ägare/koncernbolag	1 626 936	292 000	89 434	87 050	829 454
Amortering av skulder till ägare	-793 954	0	0	0	-35 500
Förändring övriga långfristiga skulder	127 989	0	162 992	-100	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 957 685	2 044 840	418 425	801 149	6 472 816
Periodens kassaflöde	-419 968	21 787	-113 252	-37 826	506 397
Likvida medel vid periodens början	506 397	0	199 681	59 613	0
Likvida medel vid periodens slut	86 429	21 787	86 429	21 787	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	2017-07-01	2016-07-01	2016-03-02
	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Personalkostnader	-2 188	-3 259	0	-2 458	-7 079
Övriga rörelsekostnader	-11 594	-2 863	-400	-2 036	-9 476
Rörelseresultat	-13 782	-6 122	-400	-4 494	-16 555
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	203 376	7 891	86 890	6 824	35 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	-195 866	-10 558	-82 045	-8 700	-35 448
Resultat efter finansiella poster	-6 272	-8 789	4 445	-6 370	-16 739
Resultat före skatt	-6 272	-8 789	4 445	-6 370	-16 739
Skatt	0	0	0	0	3 386
PERIODENS RESULTAT	-6 272	-8 789	4 445	-6 370	-13 353

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT

TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-04-01	2016-04-01	2016-03-02
	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2016-09-30
Periodens resultat	-6 272	-8 789	4 445	-6 370	-13 353
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-6 272	-8 789	4 445	-6 370	-13 353

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	879 892	132 396	623 661
Fordringar hos koncernföretag	2 208 582	152 217	1 138 776
Uppskjutna skattefordringar	9 039	0	9 039
Andra långfristiga fordringar	0	0	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 097 513	284 613	1 786 476
Summa anläggningstillgångar	3 097 513	284 613	1 786 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	76	0	0
Övriga fordringar	71 027	652 315	42 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 222	6 017	17 735
Summa kortfristiga fordringar	72 325	658 332	60 446
Kassa och bank	299	6	433 022
Summa omsättningstillgångar	72 624	658 338	493 468
SUMMA TILLGÅNGAR	3 170 137	942 951	2 279 944
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	997 230	488 969	760 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0	30 000	0
Obligationslån	1 481 425	0	582 000
Långfristiga skulder till ägare	33 600	380 700	793 954
Övriga långfristiga skulder	4 149	0	0
Summa långfristiga skulder	1 519 174	410 700	1 375 954
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0	0	32 037
Obligationslån	589 862	0	0
Leverantörsskulder	0	3 940	17 717
Kortfristiga skulder till ägare	40 000	15 000	0
Övriga skulder	999	0	75 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 872	24 342	18 568
Summa kortfristiga skulder	653 733	43 282	143 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 170 137	942 951	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			-6 272	-6 272
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2017-09-30	1 026	987 127	9 077	997 230

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER

KASSAFLÖDE

Belopp i tkr

	2017-01-01	2016-03-02	2017-07-01	2016-07-01	2016-03-02
	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-6 272	-8 789	4 445	-6 370	-16 739
Räntenetto	-7 510	2 667	-4 845	809	184
Erlagd ränta	-182 637	-6 674	-79 575	-6 674	-25 805
Erhållen ränta	203 376	7 891	86 890	7 891	35 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 957	-4 905	6 915	-4 344	-7 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 879	-24 830	-38 159	-12 544	-60 446
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-100 706	5 704	-270 797	-6 363	101 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 628	-24 031	-302 041	-23 251	34 163
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag	-256 231	-132 396	130 936	-249	-623 661
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-1 069 806	-152 217	1 126	-43 421	-1 138 776
Förändring av andra långfristiga fordringar	15 000	0	0	0	-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 311 037	-284 613	132 062	-43 670	-1 777 437
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	249 845	500	0	450	732 655
Utbetald utdelning	-6 948	0	0	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	35 650	0	1 600	35 650
Upptagna lån	1 487 250	30 000	148 427	27	614 037
Amortering av lån	-30 000	0	-30 000	0	0
Upptagna skulder till ägare	73 600	242 500	0	57 050	823 954
Amortering av skulder till ägare	-793 954	0	0	0	-30 000
Förändring övriga långfristiga skulder	4 149	0	4 149	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	983 942	308 650	122 576	59 127	2 176 296
Periodens kassaflöde	-432 723	6	-47 403	-7 794	433 022
Likvida medel vid periodens början	433 022	0	47 702	7 800	0
Likvida medel vid periodens slut	299	6	299	6	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.

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 bedöms få begränsad effekt på SBBs redovisning.

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 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	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 070 334	1 564 211	3 728 456
Andelar i koncernföretag	1 724 987	311 119	1 053 106
Summa	11 795 321	1 875 330	4 781 562

Eventalförpliktelser	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-

Moderbolaget

Ställda säkerheter	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	131 698	131 996	131 698
Summa	131 698	131 996	131 698

Eventalförpliktelser	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Borgensåtagande	2 184 357	605 344	2 369 205
Summa	2 184 357	605 344	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 30 november 2017

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 30 november 2017 kl. 8.00 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.*

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.

Soliditet, %

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

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.