



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

Samhällsbyggnadsbolaget



JANUARI-SEPTEMBER 2020

81,2 24,36

Fastigheternas värde, mdkr

EPRA NRV, kr/aktie

3 868

Hysesintäkter, mkr

1 601

Förvaltningsresultat, mkr

5 734

Periodens resultat, mkr

PERIODEN

Perioden i korthet

- Hysesintäkterna ökade till 3 868 mkr (1 400).
- Driftsöverskottet ökade till 2 669 mkr (903).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 1 590 mkr (450).
- Resultat före skatt ökade till 6 142 mkr (1 526), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 1 601 mkr (508). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade kostnader om -206 mkr (-130).
 - Värdeförändringar fastigheter ingår med 5 248 mkr (1 136).
 - Värdeförändring avseende derivat ingår med -268 mkr (-118).
- Periodens resultat uppgick till 5 734 mkr (1 337) efter uppskjuten skatt om -316 mkr (-137) och aktuell skatt om -92 mkr (-52), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 4,15 kr (1,41) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 81,2 mdkr (79,5).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) som beräknas enligt EPRA:s nya riktlinjer för substansvärdesberäkningar var 30 886 mkr (9 914), motsvarande 24,36 kr (13,11) per aktie.

TREDJE KVARTALET

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- SBB har under kvartalet förvärvat fastigheter för 4,6 mdkr varav det största förvärvet avser en portfölj med förskolor från norska Laeringsverkstedet med nytecknade 35-åriga triple-net-avtal och där Laeringsverkstedet är hyresgäst till ett värde om 4 250 MNOK. 1 400 MNOK av vederlaget utgjordes av nyemitterade D-aktier.
- I juli genomfördes en emission av efterställda tvingande konvertibler som förfaller 2023 till ett belopp om 2 750 mkr, varav 2 148 mkr redovisas som eget kapital. Konvertiblerna är obligatoriskt konverterbara till nya B-aktier i SBB. Samtidigt gjordes en riktad nyemission av D-aktier till ett belopp om 607 mkr.
- SBB startade under perioden upp ett nytt affärsområde, SBB Statlig Infrastruktur, med målet att förvärva fastigheter inom statlig infrastruktur där fokus kommer att vara på departements- och myndighetsbyggnader, kriminalvårdsfastigheter samt försvarsfastigheter.
- Under kvartalet löstes resterande utestående seniora icke säkerställda obligationer som ställts ut av Hemfosa in. Dessutom har säkerställda banklån om 3 mdkr amorterats. Återbetalningen resulterar i att bolagets finansiella kostnader på 12 månaders rullande basis minskar med 90 mkr.
- Nyköpings kommun beslutade i början av september om en ny stor detaljplan i centrala Nyköping. SBB äger och driver utvecklingen för en helt ny stadsdel i stationsnära området Nöthagen som omfattar 1 600 bostäder, skola samt vård- och omsorg.
- Under kvartalet har SBB startat och kommunicerat ett stort antal projekt för egen långsiktig förvaltning. Bland dessa finns hyresrätter och äldreboende i centrala Västerås, äldreboende i Borlänge, nya polishus i Örnsköldsvik, Helsingfors och Kiruna, trygghetsboende, kulturhus och hyresrätter i Boden samt hyresrätter i Haninge. Investeringarna är helt i linje med SBB:s ökade fokus på projektutveckling som ett led i att uppnå tillväxtmålet om 125 mdkr i fastighetsvärde till 2025.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- SBB tecknade avtal för ett antal försäljningar däribland kontorsfastigheter i Karlshamn och Karlstad samt bostadslägenheter i Ronneby till ett fastighetsvärde om 722 mkr. Dessutom tecknades avtal med Oscar Properties för försäljning av en fastighetsportfölj för 1,4 mdkr inkl. SBB:s joint venture Valerum.
- SBB presenterade en strategisk uppdatering av ett antal fokusområden samt styrelsens ambition att förslå en utdelning om 1 krona per stamaktie A och B till årsstämman 2021.
- Avtal tecknades för förvärv av en fastighetsportfölj i Finland med i huvudsak äldreboenden och vårdboenden för EUR 222m med en årlig hyresintäkt om EUR 13,6m och ett driftnetto om EUR 13,1m.
- Bolaget har efter kvartalets utgång genomfört externvärdering av transaktioner tecknade efter kvartalets utgång och avtal som kommer att tillträdas under dom kommande 12 månaderna. Dessa transaktioner har avseende samhällsfastigheter en snittkontraktslängd om 39,5 år och ett fullt indexerat driftnetto om 101 mkr. Utfallet av värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 624 mkr.

SBB NYCKELTAL

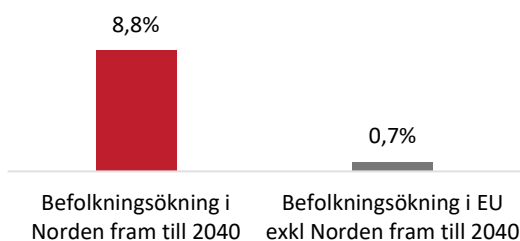
	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	81 187	30 776	81 187	30 776	79 542
Antal fastigheter	1 455	842	1 455	842	1 394
Antal kvm, tusental	3 820	1 795	3 820	1 795	4 233
Överskottsgrad, %	69	65	71	68	63
Direktavkastning, %	4,5	4,7	4,5	4,7	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5	95,3	94,5	95,3	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	9	7	9	7	7
Finansiella nyckeltal					
Hysesintäkter, mkr	3 868	1 400	1 204	507	1 996
Driftnetto, mkr	2 669	903	852	343	1 265
Periodens resultat, mkr	5 734	1 337	3 139	404	2 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 590	450	411	255	653
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	31 711	10 872	31 711	10 872	24 304
Avkastning på eget kapital, %	16	10	8	3	12
Belåningsgrad, %	42	38	42	38	41
Säkerställd belåningsgrad, %	13	16	13	16	26
Soliditet, %	42	36	42	36	30
Justerad soliditet, %	46	39	46	39	33
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,4	-	-	2,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr *)	23 844	8 786	23 844	8 786	17 931
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie *)	18,80	11,62	18,80	11,62	14,45
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr *)	30 886	9 914	30 886	9 914	24 855
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie *)	24,36	13,11	24,36	13,11	20,04
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	1 509	456	637	239	611
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1,19	0,60	0,50	0,32	0,80
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	5,5	4,7	5,5	4,7	5,2
Resultat per stamaktie A och B, kr	4,15	1,41	2,35	0,40	2,97
Resultat per stamaktie D, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 265 183 353	756 049 031	1 268 092 596	756 049 031	762 481 721
Genomsnittligt antal stamaktier D	116 873 168	62 248 416	137 819 243	74 662 662	65 967 084
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 713	153 947	30 713	112 035	122 886
Antal stamaktier A och B	1 268 092 596	756 049 031	1 268 092 596	756 049 031	1 240 526 587
Antal stamaktier D	172 021 720	76 498 230	172 021 720	76 498 230	104 425 359
Antal preferensaktier	30 713	30 713	30 713	30 713	30 713

*) Nyckeltalen är beräknade enligt EPRA:s nya riktlinjer för beräkning av substansvärde. Se definitioner och beräkningar på s. 36-40

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden och hyresreglerade bostäder i Sverige och samt att bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete för att utveckla ny social infrastruktur.

SBB är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter (ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt). Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra kontrakterade intäkter från framförallt nordiska stater/kommuner/regioner och från svenska reglerade hyresrätter. 95 % av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter – social infrastruktur. Kassaflödena är unikt stabila då tre av de nordiska staterna som endast tre av tio stater i världen innehar AAA-rating från de tre ledande kreditvärderingsinstituten. Fastighetsbeståndet som helhet ger exponering mot Nordens starka demografiska utveckling, med kraftig befolkningsökning jämfört med övriga EU.



Källa: OECD

HYRESINTÄKTER RULLANDE 12 MÅN

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Hyresbostäder	773	16
S.a Bostäder	773	16
Utbildning	1 320	28
Förskola	417	9
Grundskola/Gymnasium	612	13
Universitet	290	6
Äldreboende	516	11
LSS	305	6
Sjukhus & vårdcentral	286	6
Statlig infrastruktur & rättsväsende ¹⁾	556	12
Departement & kommunhus	418	9
Offentliga kontor	326	7
Övrigt	2	0
S.a Samhällsfastigheter	3 729	78
Byggrätter för social infrastruktur	172	4
S.a Social infrastruktur	4 674	98
Övrigt	85	2
Totalt	4 759	100

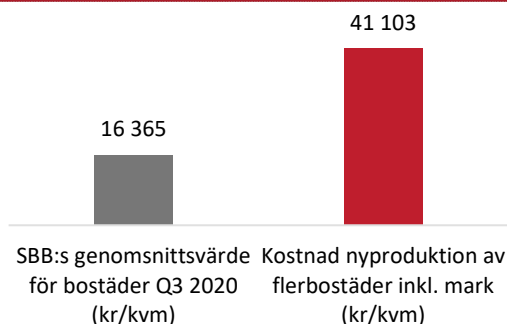
Varför lågriskstillgång?

Drivkraft

Hyresbostäder

Reglerad marknad med underutbud kombinerat med socialt skyddsnät och bostadsbidrag – endast 0,17% svaga betalare bland hyresgästerna i Sveriges alla 1,5 miljoner hyresrätter.

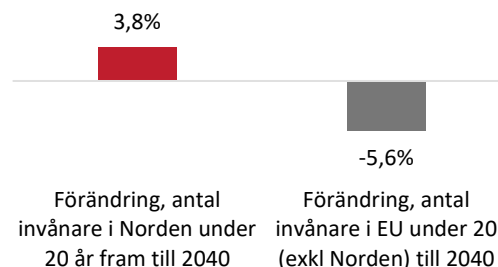
Källa: SCB, Kronofogdemyndigheten, Boverket



Utbildning

Förskola, grundskola, gymnasium och universitet i Norden är offentligt finansierat.

Källa: Eurostat



1) Statlig infrastruktur är polisfastigheter, domstolsbyggnader, försvarsfastigheter i fred och fängelser.

Varför lågrisktilgång?

Drivkraft

Äldreboende

Äldreomsorg i Norden är offentligt finansierat samt att antalet äldre över 65 år i Norden bedöms öka med 32 % fram till 2040.

2,0%

0,5%

Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i Norden

Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i EU

Källa: Eurostat, OECD

LSS

Offentligt finansierade bostäder för personer med särskilda behov på en bostadsmarknad som präglas av ett strukturellt underutbud.

21 773

41 103

SBB:s genomsnittsvärde för LSS-fastigheter Q3 2020 (kr/kvm)

Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl mark enl SCB (kr/kvm)

Källa: SCB

Sjukhus & vårdcentraler

Sjuk- och hälsovård i Norden är, till skillnad från övriga EU, till absolut största del offentligt finansierat.

79,8%

28,5%

Offentlig finansiering av sjukvård i Norden

Offentlig finansiering av sjukvård i EU

Källa: Eurostat

Rättsväsende

Rättsväsendet är offentligt finansierat. De nordiska länderna lägger idag mindre resurser i förhållande till BNP jämfört med övriga EU-länder, vilket ger potential i takt med att befolkningen ökar och större politiskt fokus läggs på att minska gapet mot övriga EU-länder.

1,2%

1,7%

Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i Norden

Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i EU

Källa: Eurostat

Statlig infrastruktur, departement & kommunhus och offentliga kontor

Sverige, Norge och Danmark innehar som tre av endast tio stater i världen AAA-rating från samtliga ledande kreditvärderingsinstitut.

Moody's
S&P Global
FitchRatings

AAA

SBB:s affärsmodell och värdeskapande

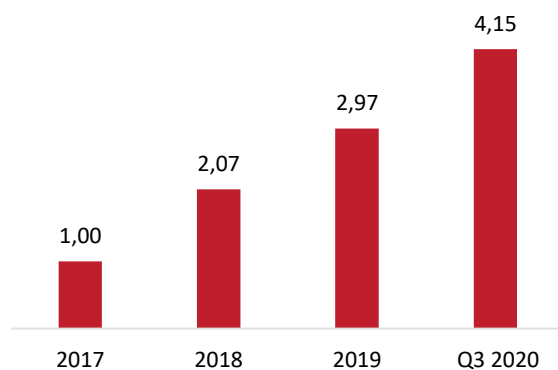
Affärsmodellen bygger på förvaltning av världens tryggaste tillgångar med exponering mot värdeskapande potential i form av projekt- och fastighetsutveckling, renoveringar och fastighetstransaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.



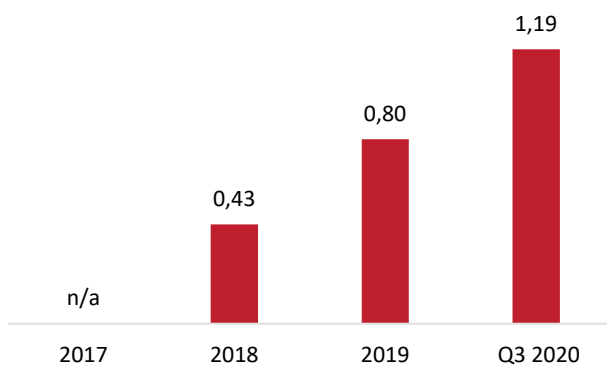
Fokus på leverans

- Resultat per stamaktie A och B har ökat med 315 procent sedan 2017
- Utdelningen per stamaktie A och B har ökat med 900 procent sedan 2017
- Stark balansräkning: BBB- (investment grade credit rating) från S&P och Fitch

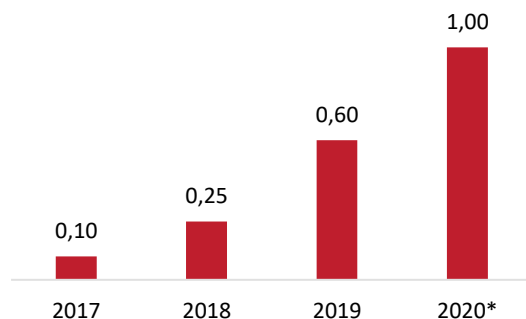
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie



Utdelning per stamaktie A och B, kr

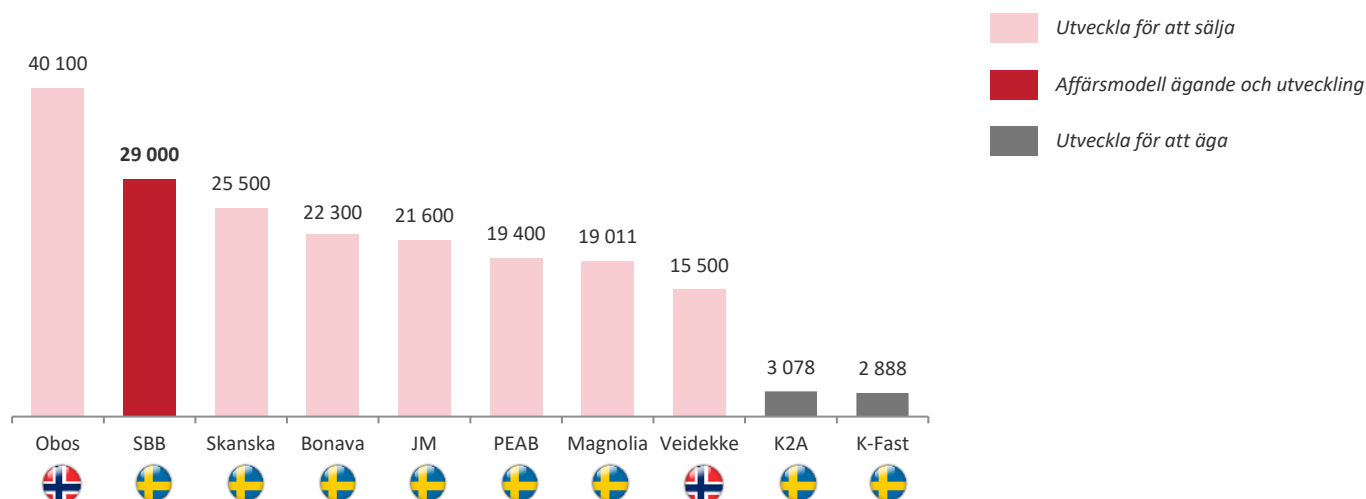


*Styrelsens kommunicerade ambition är att föreslå utdelning om 1 krona per stamaktie A och B till årsstämman 2021

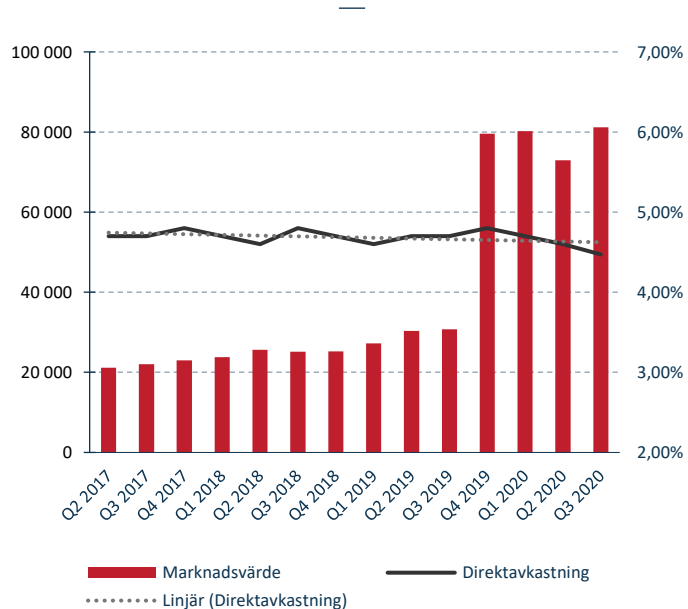
Värdepotential

Största nordiska fastighetsutvecklarna rankade efter byggrätter på egen balansräkning

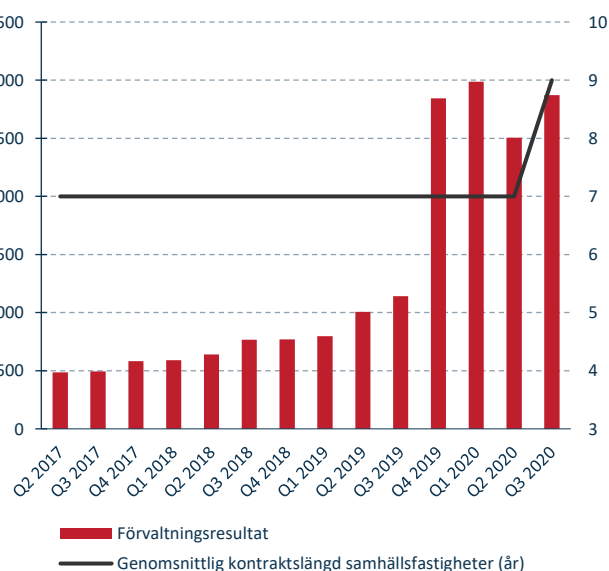
(antal lägenheter angivna efter en snittyta per 75 kvm per lägenhet)



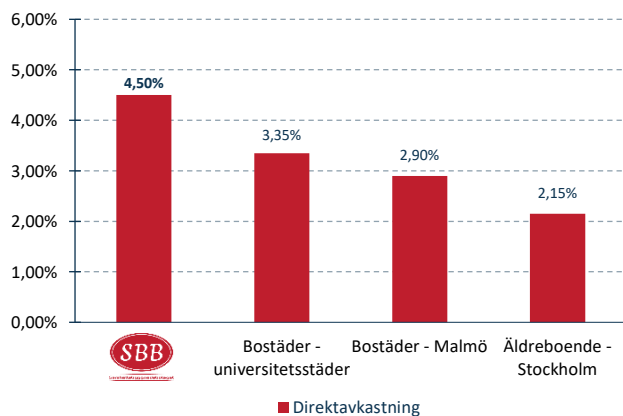
FASTIGHETERNAS VÄRDE (MKR) & DIREKTAVKASTNING



FÖRVALTNINGSRESULTAT - RULLANDE 12 MÅN (MKR) & GENOMSNITTLIG KONTRAKTSLÄNGD (ÅR)



DIREKTAVKASTNING - JÄMFÖRELSE AKTUELLA AFFÄRER



VD HAR ORDET



”SBB är ett av Europas mest socialt hållbara bolag som största ägare av social infrastruktur.”

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) är ett av Europas mest socialt hållbara bolag som största ägare av social infrastruktur. Det är i den rollen som vi står upp för samhället via olika typer av sociala insatser, fortsätter att investera i hållbarhet och levererar social infrastruktur med stor betydelse för väldigt många människor. Genom omförhandling och nytteknande av hyresavtal samt genom ett aktivt transaktionsteam så har vår genomsnittliga kontraktslängd för Samhällsfastigheter ökat med 28 %, från 7 till 9 år. Under det andra och tredje kvartalet har vi fått in 99,8 procent av våra hyresintäkter, vilket troligtvis är högst av alla noterade fastighetsbolag i Europa. Utöver olika stödinsatser för våra hyresgäster gjorde SBB, på grund av pandemin, också extra satsningar på sommarjobb denna sommar och 134 ungdomar bidrog därigenom till att skapa fina närmiljöer runt våra fastigheter. Som en del i SBB:s hållbarhetsarbete Vision 2030, i linje med FN:s globala hållbarhetsmål, utgår SBB:s projekt- och fastighetsutveckling från det kommunikationsnära läget där redan exploaterad mark förädlas istället för att viktiga grönområden tas i anspråk. Ett fantastiskt bra exempel på detta är utvecklingen av en ny stadsdel i centrala Nyköping bredvid centralstationen där ett industriområde omvandlas till en ny stadsdel med bostäder och social infrastruktur. Detaljplanen som beslutades av kommunfullmäktige i september möjliggör ca 1 600 bostäder.

Starkt resultat ger ökning av kassaflöden med 253 procent

Resultatet före skatt uppgick till 6 142 mkr och resultatet efter skatt uppgick till 5 734 mkr. Justerat för engångskostnader samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier och hybridobligationer uppgick periodens resultat till 4,39 kr per stamaktie A och B.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 253 procent till 1 590 mkr (450) för årets första nio månader. Justerat för engångseffekter för återköp av dyra lån och omstruktureringskostnader landade kassaflödet för niomånadersperioden på 1 796 mkr (580).

Förvaltningsresultatet justerat för engångskostnader steg i jämförelse med det tredje kvartalet 2019 med 207 procent till 1 910 mkr (623). I engångskostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån också omstruktureringskostnader och valutakursdifferenser. Kraftig ökning av driftnettot är huvudförklaringen bakom den starka förvaltningsresultatökningen. Samtidigt fortsätter vi att sänka den genomsnittliga räntan som vid utgången av perioden var 1,41 procent (1,76). SBB har ingen exponering mot rörliga räntor. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder är bland de längsta i Norden och var 4,9 år (2,8) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,7 år

(3,4). För att ytterligare stärka sin hållbarhetsprofil avser SBB att lansera ett ramverk för sociala obligationer.

BBB+ rating i fokus

I slutet av perioden uppgick vår justerade nettoskuld proforma, justerat för kassa från sålda men ej frånträdde fastigheter och 12 månaders intjäning genom totalt kapital enligt S&P:s loan-to-value definition till 49,7 procent (se tabellen nedan).

Räntebärande skulder	47 984
50% av hybrid	4 947
Leasingskulder tomträtter	460
Likvida medel	-6 065
Övriga fordringar (sålda fastigheter)	-1 953
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde realiserade okt 2020	-376
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-1 229
Fordringar hos intressebolag / joint ventures	-1 128
Förvaltningsresultat innan utdelning (rullande 12 mån)	-2 822
Kontanta medel från byggrätter	-850
Utdelning (stam A, B, D, konvertibel och hybrid)	1 653
Justerad nettoskuld 12 månader framåt	40 621
Justerad nettoskuld Q3 2020	44 997

Eget kapital	41 983
50% av hybrid	-4 947
Del av värdeförändring som konsekvens av långa avtal, ej i balansräkningen	624
Återläggning reserverad ej utbetalt utdelning	829
Återläggning reserverad ej utbetalt utdelning på tvingande konvertibel	579
Intjäningsförmåga (12 månader rullande)	3 633
Utdelning (stam A, B, D och hybrid, Q3 2021)	-1 653
Justerad eget kapital 12 månader framåt	41 048
Justerad eget kapital Q3 2020	39 069

Justerad nettoskuld 12 månader framåt i % av total kapital (S&P justerad LTV)	49,7%
Justerad nettoskuld Q3 2020 i % av total kapital (S&P justerad LTV)	53,5%

Därmed har vi enligt våra beräkningar uppfyllt de viktigaste nyckeltalen för en BBB+ rating. På lång sikt är målet att uppnå en A- rating. Detta understöds av kvaliteten på våra tillgångar som bevisat sig som Europas tryggaste i utmanande tider. Vi fortsätter att höja räntetäckningsgraden vilken i slutet av niomånadersperioden var 3,3 gånger. Vi räknar med att den ska landa på ca 3,7 gånger för helåret och därefter passera 4 gånger i början på nästa år. Vi har drygt 60 mdkr i icke pantsatta tillgångar, en kassa inklusive likviditet från sålda men ej frånträdde fastigheter och finansiella tillgångar på 9,6 mdkr samt tillgängliga kreditlöften om 9,1 mdkr.

Tydlig strategi baserat på hållbarhet

Integrationen av Hemfosa är nu fullt ut genomförd. Bolaget har tagit det bästa från båda organisationerna och skapat en gemensam förvaltningsorganisation med tre tydliga ben – samhällsfastigheter, bostäder och LSS-boenden – vilket säkerställer en effektiv och kvalitativ förvaltning framåt. Våra trygga kassaflöden från fastighetsförvaltningen kompletteras med värdeskapande från fastighetsutveckling, renoveringar och transaktioner. Inom fastighetsutvecklingen fokuserar vi nu på att utifrån kommunernas behov använda vår stora byggrättsportfölj till att bygga nya bostäder och samhällsfastigheter, både för egen förvaltning genom den nya organisationen efter integrationen av Hemfosa, men även genom joint ventures med parter som tar byggrisken. Projekt- och fastighetsutveckling levererar ett resultat om 852 mkr för niomånadersperioden, vilket kraftigt överstiger målet om att generera en intjäning från fastighetsutveckling om i genomsnitt 500 till 700 mkr per år. Scenarioanalyserna som presenteras i bilagan till projekt- och fastighetsutvecklingsavsnittet visar en potential på årlig intjäning med mellan 1,1 och 1,7 mdkr per år från fastighetsutveckling.

Inom renoveringar fortsätter vi att leverera mot målet om 600 lägenheter per år. Under niomånadersperioden har SBB färdigställt renoveringar av 437 lägenheter. Ytterligare 80 lägenheter är under pågående renovering och 176 lägenheter är planerade att påbörjas inom kommande tre månader. Detta tillsammans med behovet att renovera samhällsfastigheter skapar potential för en stark återkommande intjäning.

SBB fokuserar på att bygga gröna hyresrätter i Stockholm och Göteborg. Av bolagets tidigare kommunicerade målsättning om att uppnå ett fastighetsvärde om 125 mdkr år 2025, ska minst 15 mdkr av fastighetsvärdet utgöras av hyresrätter i Stockholm och Göteborg.

Äldre och personer med funktionshinder upplever idag brist på äldreboende och LSS-boende. SBB ser det som en viktig del i sin satsning på social hållbarhet att bidra med nya äldreboende och LSS-fastigheter. Antalet äldreboenden i egen förvaltning ska öka kraftigt och därmed ska den totala hyresintäkten från äldreboenden och LSS-boenden dubblas till år 2025 från nuvarande nivå om drygt 800 mkr till 1,6 mdkr årligen.

Utsikter

Pandemin har blottlagt stora brister i världens ekonomier. Detta har krävt ett samordnat handlande från världens centralbanker för att försöka stimulera tillväxten och skapa nya jobb. Tyvärr har realekonomin hittills misslyckats med att skapa tillväxt och inflation samtidigt som man

fortsätter att driva verksamheter som riskerar hela vår planet genom att inte ta ansvar för klimatet. Finansmarknaden tar en allt starkare ledarroll när det gäller klimatomställningen. Det betyder att jakten på trygga och hållbara tillgångar kommer att intensifieras under åren som kommer. Detta kommer att gynna SBB:s trygga kassaflöden och hållbara affärsmodell. Vi ser fortsatt att vi i enlighet med resultatet för årets första nio månader och intjäningsförmågan i år levererar en stark intjäningsförmåga om 4,86 kronor per A- och B-aktie. Vi kommer att fortsätta att investera i samhället, bland annat genom att erbjuda sommarjobb till ungdomar som bor i SBB:s hyresrättsbestånd. Per 30 september 2020 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 2 185 000 kvm BTA för social infrastruktur motsvarande cirka 22 000 lägenheter, vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare. Detta säkerställer långsiktigt värdeskapande och kraftiga ökningar av substansvärdet. För två år sedan kommunicerade vi vår uppfattning att vi för åren 2019–2021 ska kunna leverera den högsta årliga ökningen i substansvärde bland alla svenska noterade fastighetsbolag. Utfallet för 2019 landade på höga 73 procent per stamaktie A och B. Efter första nio månaderna 2020 ligger vi på en ökning av substansvärde per stamaktie A och B på 22 procent, vilket bäddar för ett fortsatt värdeskapande.

Jag upprepar gärna det jag skrev i vår Q2-rapport: "Covid-19 har gått ifrån att vara en pandemi till att också bli en kraftigt förhöjd risk för världsekonomin som inte lämnar någon oberörd. Den stora osäkerhet som just nu råder kring den ekonomiska utvecklingen kräver fokus och hårt arbete. Samhällsfastigheter och bostäder påverkas minst av krisen, men alla påverkas. Å andra sidan, detta är varken den första eller sista kris som de långsiktiga bolagen måste hantera. Kriser kommer och går och man ska vara ödmjuk inför detta men vår uppgift är att vara en pålitlig och långsiktig samhällsaktör som på ett hållbart sätt levererar aktieägarvärde, god lönsamhet och starka resultat i alla situationer."

Med det sagt har varje aktiebolag också ett viktigt ansvar för sina aktieägare vars pengar man förvaltar och därför har SBB:s styrelse varit tydlig och konstaterat att givet nuvarande ställning och utsikter är styrelsens ambition att föreslå en utdelning om 1 krona per stamaktie A och B till årsstämman 2021.

Ilja Batljan

Verkställande direktör och grundare

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Hyresintäkter	3 868	1 400	1 204	507	1 996
Driftskostnader	-743	-326	-204	-103	-471
Underhåll	-218	-78	-76	-27	-115
Förvaltningsadministration	-150	-68	-46	-24	-104
Fastighetsskatt	-88	-25	-26	-10	-41
Driftnetto	2 669	903	852	343	1 265
Centraladministration	-173	-85	-79	-34	-136
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-49	-	-8	-	-83
Resultat från intresseföretag/JV	42	57	27	8	92
Resultat före finansiella poster	2 489	875	792	317	1 138
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	102	75	42	29	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	-716	-325	-214	-108	-482
Kostnader förtidslösen lån	-157	-130	-44	-7	-197
Valutakursdifferenser	-103	15	104	24	91
Tomträttsavgälder	-14	-2	-3	-1	-7
Förvaltningsresultat	1 601	508	677	254	645
Värdeförändringar fastigheter	5 248	1 136	3 459	242	2 453
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-439	-	-11	-	-
Värdeförändringar derivat	-268	-118	-2	-30	39
Resultat före skatt	6 142	1 526	4 123	466	3 137
Aktuell skatt	-92	-52	-39	-26	-34
Uppskjuten skatt	-755	-137	-956	-36	-479
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	439	-	11	-	-
PERIODENS RESULTAT	5 734	1 337	3 139	404	2 624

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	5 734	1 337	3 139	404	2 624
Omräkningsdifferenser	-1 124	172	-269	30	163
PERIODENS TOTALRESULTAT	4 610	1 509	2 870	434	2 787
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	4,15	1,41	2,35	0,40	2,97
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	4,11	1,39	2,33	0,39	2,92
Resultat per stamaktie D (har ingen utspädning)	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 3 868 mkr (1 400) och för kvartalet till 1 204 mkr (507). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 645 mkr bostäder, 3 007 mkr samhällsfastigheter och 216 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,5 procent (95,3). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 9 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 199 mkr (-497) och för kvartalet -352 mkr (-164). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration.

I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 0,3 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförbart bestånd hade därmed ett ökat driftnetto om 3,4 procent.

Segmentredovisning

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.

Segmentredovisning 2020-01-01 – 2020-09-30

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	645	3 007	216	3 868
Fastighetskostnader	-322	-775	-102	-1 199
Driftnetto	323	2 232	114	2 669
Överskottsgrad	50%	74%	53%	69%
Centraladministration				-173
Förvärvs- och omstruktureringskostnader				-49
Resultat från intresseföretag/JV				42
Finansnetto				-888
Förvaltningsresultat	323	2 232	114	1 601
Värdeförändringar fastigheter	495	4 683	70	5 248
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter				-439
Värdeförändringar derivat				-268
Skatt				-408
Periodens resultat	818	6 915	184	5 734
Förvaltningsfastigheter	12 692	63 430	5 065	81 187
Värde per kvm (kr)	16 968	23 157	15 226	21 254

Segmentredovisning 2019-01-01 – 2019-09-30

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	513	799	88	1 400
Fastighetskostnader	-255	-198	-44	-497
Driftnetto	258	601	44	903
Överskottsgrad	50%	75%	50%	65%
Centraladministration				-85
Resultat från intresseföretag/JV				57
Finansnetto				-367
Förvaltningsresultat	258	601	44	508
Värdeförändringar fastigheter	588	526	22	1 136
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter				-
Värdeförändringar derivat				-118
Skatt				-189
Periodens resultat	846	1 127	66	1 337
Förvaltningsfastigheter	10 335	18 337	2 103	30 776
Värde per kvm (kr)	14 432	20 983	10 285	17 150

Segmentredovisning 2020-07-01 – 2020-09-30

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	203	942	59	1 204
Fastighetskostnader	-97	-228	-27	-352
Driftnetto	106	714	32	852
Överskottsgrad	52%	76%	54%	71%
Centraladministration				-79
Förvärvs- och omstruktureringarkostnader				-8
Resultat från intresseföretag/JV				27
Finansnetto				-115
Förvaltningsresultat	106	714	32	677
Värdeförändringar fastigheter	374	2 962	123	3 459
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter				-11
Värdeförändringar derivat				-2
Skatt				-984
Periodens resultat	480	3 676	155	3 139
Förvaltningsfastigheter	12 692	63 430	5 065	81 187
Värde per kvm (kr)	16 968	23 157	15 226	21 254

Segmentredovisning 2019-07-01 – 2019-09-30

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	174	300	33	507
Fastighetskostnader	-81	-69	-14	-164
Driftnetto	93	231	19	343
Överskottsgrad	53%	77%	58%	68%
Centraladministration				-34
Resultat från intresseföretag/JV				8
Finansnetto				-63
Förvaltningsresultat	93	231	19	254
Värdeförändringar fastigheter	71	196	-25	242
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter				-
Värdeförändringar derivat				-30
Skatt				-62
Periodens resultat	164	427	-6	404
Förvaltningsfastigheter	10 335	18 337	2 103	30 776
Värde per kvm (kr)	14 432	20 983	10 285	17 150

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -173 mkr (-85) och för kvartalet -79 mkr (-34). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Till följd av förvärvet av Hemfosa har bolaget haft engångskostnader under perioden. Totalt uppgick dessa förvärvs- och omstruktureringarkostnader per 2020-09-30 till -49 mkr. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 42 mkr (57) för perioden.

Finansnettot för perioden uppgick till -888 mkr (-367) och för kvartalet -115 mkr (-63). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar engångsrelaterade utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -157 mkr (-130). Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -103 mkr (15) som är hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del de inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valutaderivat.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 5 248 mkr (1 136) varav -588 mkr (-308) var realiserade värdeförändringar och 5 836 mkr (1 444) var

orealiserade värdeförändringar. De realiserade värdeförändringarna förklaras väsentligen av rabatter för uppskjuten skatt som motverkas av motsvarande lägre redovisad skattekostnad. Försäljningarna har gjorts till belopp något högre än värdering. De orealiserade värdeförändringarna förklaras framförallt av ökade driftnetton med anledning av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet, bl.a. hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 462 mkr med en genomsnittlig kontraktstid om dryga 25 år. Därutöver har SBB successionsrenoverat 437 lägenheter under perioden, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd såsom ombyggnationen av Västra Helsingfors huvudpolisstation, nyproduktion av polishus i Kiruna samt ny- och ombyggnation av en skol- och äldreboendefastighet i Haninge. Sänkta avkastningskrav hänförliga till en ökad efterfrågan på långa och stabila kassaflöden har också påverkat kvartalets orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 734 mkr (1 337). Skatt på periodens resultat uppgick till -408 mkr (-189) varav -92 mkr (-52) avsåg aktuell skatt och -316 mkr (-137) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den låga skatten förklaras av försäljning av fastigheter.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 261	24	6 687
Summa immateriella anläggningstillgångar	6 261	24	6 687
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	81 187	30 776	79 542
Nyttjanderätt tomträtt	460	137	445
Inventarier	16	4	21
Summa materiella anläggningstillgångar	81 663	30 917	80 008
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	1 233	535	909
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 128	1 754	1 142
Derivat	-	-	73
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 605	239	459
Andra långfristiga fordringar	23	39	24
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 989	2 567	2 607
Summa anläggningstillgångar	91 913	33 508	89 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	27	53
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	-	165	-
Övriga fordringar	1 953	333	791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288	101	158
Summa kortfristiga fordringar	2 262	626	1 002
Kortfristiga placeringar	-	1 094	1 041
Likvida medel	6 065	8 532	12 858
Summa omsättningstillgångar	8 327	10 252	14 901
SUMMA TILLGÅNGAR	100 240	43 760	104 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	41 983	15 940	30 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11 387	5 635	22 073
Obligationslån	30 266	17 763	23 720
Derivat	120	118	25
Uppskjutna skatteskulder	6 310	1 238	6 237
Leasingskulder tomträtter	460	137	445
Övriga långfristiga skulder	667	33	22
Summa långfristiga skulder	49 210	24 924	52 522
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	320	135	3 912
Företagscertifikat	3 816	1 728	4 944
Obligationslån	2 195	70	1 442
Leverantörsskulder	128	78	131
Aktuella skatteskulder	138	47	126
Övriga skulder	1 397	404	8 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 053	434	1 408
Summa kortfristiga skulder	9 047	2 896	20 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	100 240	43 760	104 203

KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 81,2 mdkr per 2020-09-30.

Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, CBRE och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,25 procent till 15,0 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,5 procent (4,7). I värdet för fastigheterna ingår 3 130 mkr 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. Se vidare om förvaltningsfastigheter på sid. 17-22.

Intressebolag och joint ventures

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2020-09-30 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 1 233 mkr (909) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 128 mkr (1 754). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen KlaraBo Förvaltning AB, Valerum Fastighets AB och Offentlig Eiendom AS.

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 261 mkr (6 687) hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärvet av Hemfosa anses vara. För denna redovisningsmässiga goodwill om 1 952 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Till följd av försäljning av fastigheter har denna del minskat under perioden. En mindre del av goodwillen uppkom genom förvärvet av bolaget SBB Förvaltning Sverige AB (f.d. Hestia Sambygg AB) med 70 anställda som gjordes 2018. Goodwillposten som uppstod vid förvärvet är kopplat till de anställda.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2020-09-30 till 41 983 mkr (30 896). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om

9 893 mkr, tvingande konvertibler om 2 148 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt en minoritet i Hemfosa Fastigheter AB (publ) då SBB inte äger samtliga aktier i bolaget. Då aktier i Hemfosa har förvärvats under perioden har minoritetsandelen minskat med 1 634 mkr. SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 2 655 mkr efter emissionskostnader vilka till viss del använts som vederlag för förvärv av aktier i Hemfosa samt förvärvet av Laeringsverkstedet. I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel som redovisningsmässigt har delats upp i en egetkapital- och en skulddel. Den del som redovisas som eget kapital inkl. emissionskostnader uppgick till 2 148 mkr. Dessutom emitterades en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast kupong på 2,624 procent.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -1 124 mkr (172) av förändringen i eget kapital under perioden. Effekten förklaras främst av den negativa utvecklingen av den norska kronan mot svenska kronan under perioden.

Soliditeten uppgick till 42 procent (30), den justerade soliditeten till 46 procent (33) och belåningsgraden till 42 procent (41).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2020-09-30 till 6 310 mkr (6 237) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 3,9 mdkr per 2020-09-30.

Skulder och likvida medel

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 47 984 mkr (56 091), varav 11 707 mkr (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 32 461 mkr (25 162) avsåg obligationslån och 3 816 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 23. Likvida medel uppgick till 6 065 mkr (12 858).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i mkr						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	4 345	4 585	1 873	314	11 197
Apport-/kvittnings-/nyemission	3	1 050				1 053
Emission hybridobligation				3 115		3 115
Inlösta preferensaktier		-93	-54		-291	-438
Utdelning			-344	-151	-1	-496
Periodens resultat			1 185	151	1	1 337
Övrigt totalresultat			115	41	16	172
Utgående eget kapital 2019-09-30	83	5 302	5 487	5 029	39	15 940
Apport-/kvittnings-/nyemission	51	12 302				12 353
Emission hybridobligation				1 485		1 485
Emission teckningsoptioner		3				3
Utdelning			-13	-47		-60
Inlösta preferensaktier					-3	-3
Återköpta hybridobligationer			-283	-1 873		-2 156
Förvärvade minoritetsandelar					1 930	1 930
Skatteeffekter eget kapital		51		76		127
Periodens resultat			1 236	47	4	1 287
Övrigt totalresultat			85	-88	-6	-9
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	17 658	6 512	4 629	1 963	30 896
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	17 658	6 512	4 629	1 963	30 896
Apport-/kvittnings-/nyemission	10	2 645				2 655
Emission hybridobligation				5 280		5 280
Emission tvingande konvertibel		2 148				2 148
Inlösta minoritetsandelar			-731		-1 640	-2 371
Utdelning			-1 074	-249	0	-1 323
Skatteeffekter eget kapital		30		58		88
Periodens resultat			5 429	249	56	5 734
Övrigt totalresultat			-1 049	-74	-1	-1 124
Utgående eget kapital 2020-09-30	144	22 481	9 087	9 893	378	41 983

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	1 601	508	677	254	645
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	2	1	1	1	3
Resultat från intresseföretag/JV	-42	-57	-27	-8	-92
Räntenetto	888	367	115	63	493
Erlagd ränta	-856	-390	-351	-69	-459
Erhållen ränta	89	73	36	29	97
Betald skatt	-92	-52	-40	-15	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 590	450	411	255	653
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 252	-106	5 078	382	-644
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 558	143	-65	-125	9 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 220	487	5 424	512	9 452
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter ¹⁾	-8 078	-10 069	-5 172	-978	-58 258
Försäljning av fastigheter	10 339	6 024	288	654	6 672
Investeringar/försäljning inventarier	3	-	3	-1	-19
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-324	-264	5	-13	-606
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-11	-	-	-	-4 295
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV	6	-178	131	-459	432
Förändring av finansiella tillgångar	-205	-1408	-111	-772	-1 459
Förändring av andra långfristiga fordringar	18	-28	-13	-27	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 748	-5 923	-4 869	-1 596	-57 546
Finansieringsverksamheten					
Apport-/kvittnings-/nyemission ¹⁾	2 655	1 053	1 936	79	13 406
Emission hybridobligation	5 280	3 115	7	-	4 600
Emission tvingande konvertibel	2 148	-	2 148	-	-
Inlösta preferensaktier	-	-93	-	-93	-83
Återköpta hybridlån	-	-	-	-	-2 156
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-	3
Utbetald utdelning	-563	-390	-402	-113	-426
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	1 930
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-2 371	-345	-	1	-349
Upptagna lån	22 548	21 389	7 909	7 729	53 766
Amortering av lån	-30 499	-10 929	-7 939	-649	-12 362
Förändring övriga långfristiga skulder	486	8	517	-31	2 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-316	13 808	4 176	6 923	60 796
Periodens kassaflöde	-6 788	8 372	4 731	5 839	12 702
Likvida medel vid periodens början	12 858	157	1 330	2 691	157
Valutakursändring i likvida medel	-5	3	4	2	-1
Likvida medel vid periodens slut	6 065	8 532	6 065	8 532	12 858

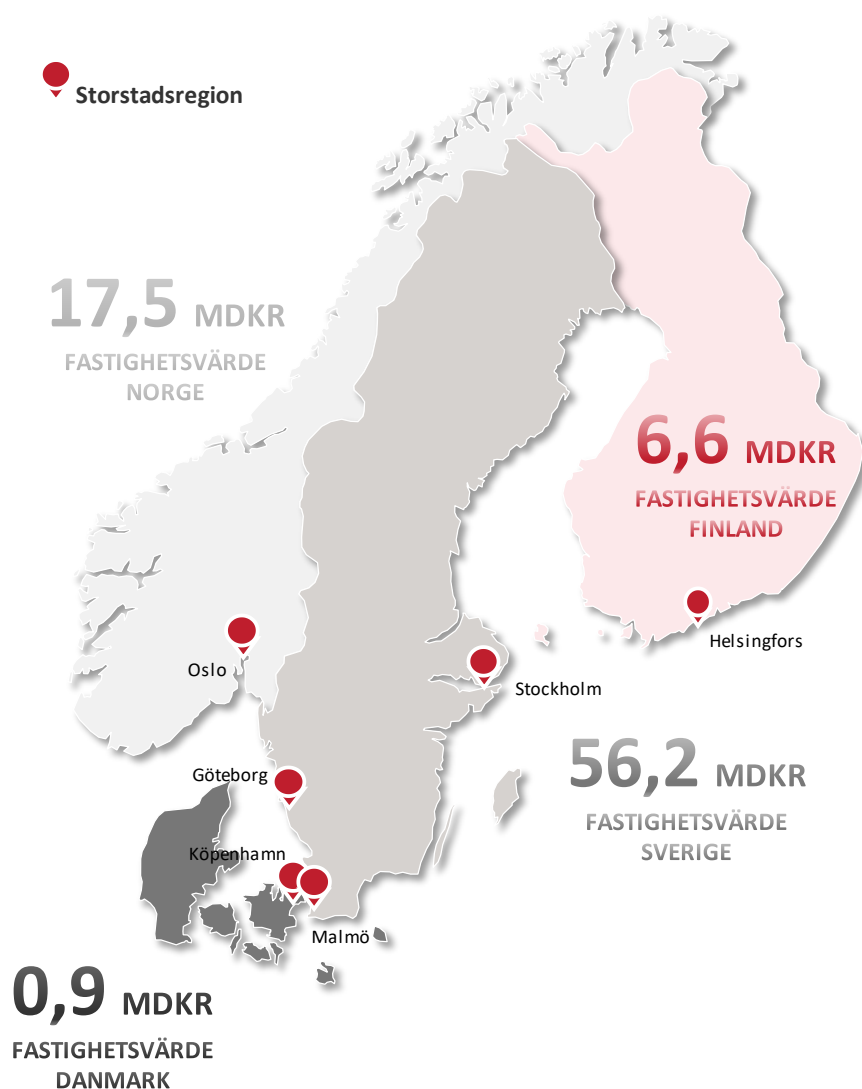
¹⁾ I beloppet apport/kvittningsemissioner ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontakta medel. I investeringar av fastigheter ingår även de förvärv som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

FASTIGHETSBESTÅNDET

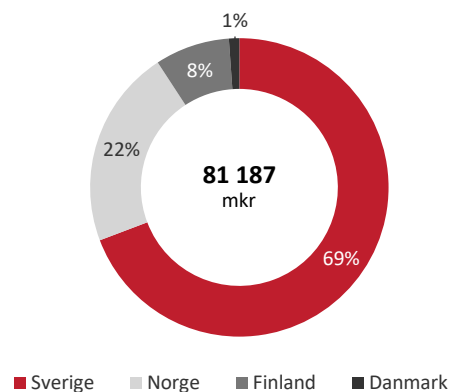
Samhällsfastigheter i Norden som tillsammans med svenska reglerade hyresrätter är Nordens sociala infrastruktur är SBB:s kärninnehav.

Kombinationen av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter är unik bland noterade bolag. SBB:s fastigheter tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning.

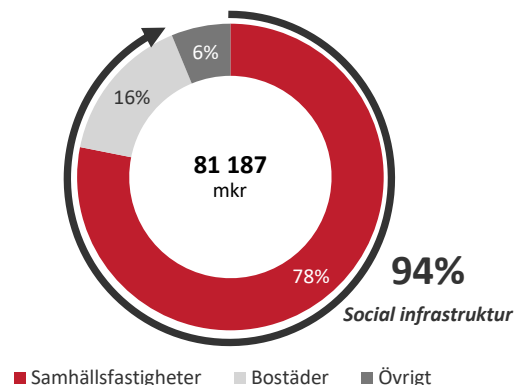
FASTIGHETSVÄRDE EFTER GEOGRAFI:



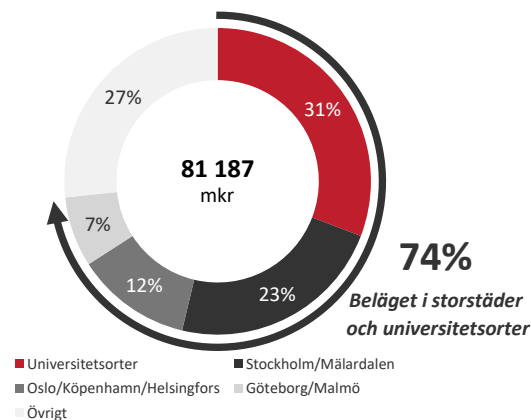
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



98%



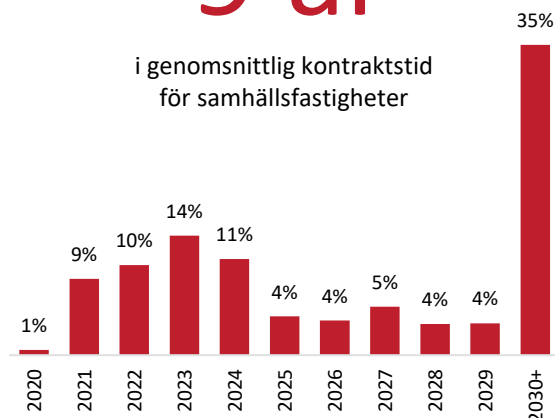
AV FASTIGHETSBESTÅNDET ÄR
SOCIAL INFRASTRUKTUR I LÄNDER MED HÖGSTA
KREDITVÄRDIGHET ¹⁾

1) Inklusive byggrätter för social infrastruktur

SAMHÄLLSFASTIGHETS- BESTÅNDET

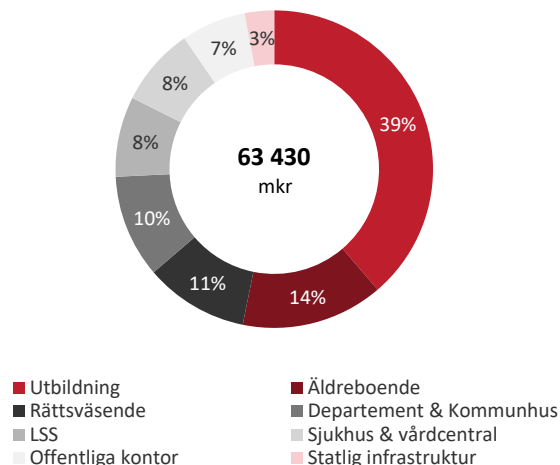
9 år

i genomsnittlig kontraktstid
för samhällsfastigheter



Samhällsfastigheter per användning

Marknadsvärde



Största hyresgäster för samhällsfastigheter

	Hyresintäkt, mkr	% av total
Svenska staten	551	14,8
Norska staten	371	9,9
Läringsverkstedet AS	252	6,8
Finska staten	137	3,7
Härnösands Kommun	131	3,5
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	122	3,3
Academedi	113	3,0
Attendo	78	2,1
Ambea	74	2,0
Västra Götalandsregionen	61	1,6
Summa 10 största hyresgäster	1 891	50,7
Övriga	1 838	49,3
Total hyresintäkt	3 729	100,0

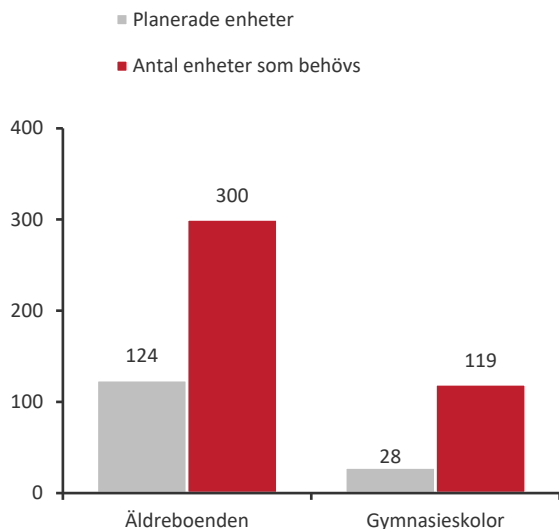
Hyresintäkter per användning för samhällsfastigheter

Användning	Hyresintäkt, mkr	% av total
Utbildning	1 320	35,4
Äldreboende	516	13,8
LSS	305	8,2
Sjukhus & vårdcentral	286	7,7
Statlig infrastruktur och rättsväsende	556	14,9
Departement & Kommunhus	418	11,2
Offentliga kontor	326	8,8
Övrigt	2	0,0
Totalt	3 729	100,0

Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Nedan graf illustrerar antal planerade enheter av äldreboenden och gymnasium fram till 2022 i relation till verkligt behov. Stort utbudsunderskott karakteriserar även marknaden för svenska reglerade hyresrätter där den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Stockholmsregionen är cirka tio år.

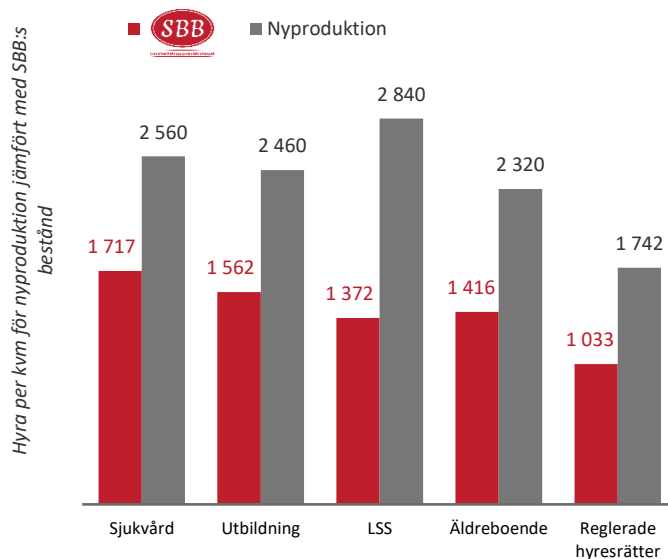
Behov och planerade samhällsfastigheter



Källa: SKR

Utöver ett stort underskott av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet. Den ledande fastighetsrådgivaren Newsec analyserade hösten 2019 hyresnivåer för nyproducerade samhällsfastigheter i Sverige. Nedan graf visar hyror i nyproduktionanalysen i relation till genomsnittliga hyror för SBB:s bestånd.

Hyra per kvm för nyproduktion jämfört med SBB:s befintliga bestånd av samhällsfastigheter



Källa: Newsec

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	3 656 / -3 669 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-2 267 / 2 441 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 528 / 2 852 mkr

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2020-01-01	79 542
Förvärv	6 694
Investeringar	1 384
Försäljningar	-10 929
Omräkningsdifferens	-1 340
Orealiserade värdeförändringar	5 836
Verkligt värde vid periodens slut	81 187

YTTERLIGARE INTÄKTSSTRÖMMAR FRÅN SBB:S AFFÄRSMODELL

Utöver att arbeta med traditionell aktiv fastighetsförvaltning med intäkter från länder med högsta kreditvärdighet och svenska reglerade hyresrätter arbetar SBB med ytterligare tre återkommande värdeskapande aktiviteter:

- (1) Projekt- och fastighetsutveckling
- (2) Renovering, om- och tillbyggnad
- (3) Fastighetstransaktioner

1. PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Projekt- och fastighetsutveckling inom SBB ska generera ett resultat om 500 - 700 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. Periodens resultat från Projekt- och fastighetsutveckling var 852 mkr och kvartalets var 594 mkr. Resultat från fastighetsutveckling beräknas som summan av resultat från projektutveckling (beräknas som förändring av marknadsvärde för fastigheter med pågående större projekt under perioden med avdrag för periodens investering) samt resultat från byggrättsutveckling.

Projekt- och fastighetsutveckling innebär för SBB utveckling av byggrätter och utveckling för egen förvaltning där entreprenören tar ett totalansvar för projektgenomförandet. För scenarioanalys över kommande projektutvecklingsvinster, se Bilaga 3 av rapporten. Per 30 september 2020 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 2 185 000 kvm BTA för social infrastruktur motsvarande cirka 29 000 lägenheter vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare.

Som en del i SBB:s hållbarhetsarbete *Vision 2030* i linje med FN:s globala hållbarhetsmål utgår SBB:s projekt- och fastighetsutveckling från det kommunikationsnära läget där redan exploaterad mark förädlas istället för att viktiga grönområden tas i anspråk. SBB drivs av att man i det moderna boendet kan leva utan egen bil och att kommunikationer, närservice, vård, skola och omsorg ska finnas i närområdet. Flertalet av SBB:s utvecklingsfastigheter ligger inom utpekade prioriterade kommunikationsnav såsom pendeltågsstationer och viktiga järnvägsstationer för regional trafik.

skolor, äldreboenden och övrig samhällsservice.

Byggrättsutveckling

SBB delar in utvecklingsprocessen i fyra faser; Projekttidéer (fas 1), Inför beslut om planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4). I kommande tabellavsnitt redovisas SBB:s byggrättsprojekt uppdelat per fas.

Pågående projekt

Total volym av pågående nyproduktionsprojekt för egen förvaltning per 30 september 2020 var cirka 4,7 mdkr. SBB bedömer att de pågående projekten kommer att färdigställas inom de kommande 12 - 36 månaderna. I kommande tabellavsnitt summeras de pågående projekten för egen förvaltning uppdelat per region och typ.

Urval av pågående projekt för egen förvaltning

- Nyproduktion av polishus i Kiruna
- Uppförande av kulturhus till Skellefteå kommun
- Uppförande av äldreboende (Västerås Kommun) och reglerade hyresrätter i Västerås

Fastighetsutveckling i JV

För att bidra till snabbare stadsutveckling och för att säkerställa produktionsresurser har SBB i flera fall ingått ett JV med köparen av byggrätterna för exploateringen av byggrätterna och i vissa fall även JV-samarbeten för att gemensamt ta fram byggrätter. SBB bedömer vinstpotentialen i dessa samarbeten till cirka 1,4 mdkr efter avdrag för SBB:s egen investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övervärden avseende byggrättsutveckling. I JV-samarbetena tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinstpotentialen om cirka 1,4 mdkr avser endast redan avtalade samarbeten.



Illustration över det nya polishuset i Kiruna som SBB uppför åt Polismyndigheten.

Byggrättsutveckling



Planeringsfas	Intern planerings-kommité	Ansökan om planbesked	Positivt planbesked	Antagande	Lagakraft	Produktion	BTA byggrätter (kvm)	Externvärdering (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 – Projektidéer	✓						724 570	581	801
Fas 2 – Inför beslut om planbesked	✓	✓					148 000	134	904
Fas 3 – Med planbesked	✓	✓	✓				870 753	1 515	1 740
Fas 4 – Lagakraftvunnen detaljplan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	441 184	900	2 040
Totalt							2 184 507	3 130	1 433

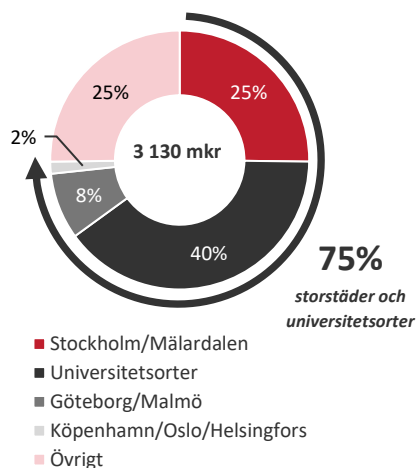
Försäljningsstatus	BTA byggrätter (kvm)	Värde (mkr)	per kvm (kr)
Sålda men ej frånträdde byggrätter	426 600	1 468	3 442
Ej sålda byggrätter (bedömt värde baserat på redan gjorda försäljningar)	1 757 907	6 051	3 442
Totalt	2 184 507	7 520	3 442

Pågående projekt och fastighetsutveckling i JV

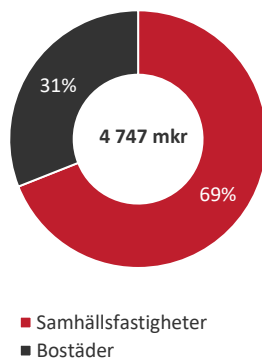
	WAULT (år)	Investering (mkr)	Andel Samhälls- fastigheter (%)	Andel Bostäder (%)	Uthyrbar area (kvm)	Bokfört värde per 2020-09-30 (mkr)	Upparbetat per 2020-09-30 (mkr)	Driftnetto- förbättring (mkr)	Yield on cost (%)		
Nyproduktionsprojekt för egen förvaltning											
Stockholm/Mälardalen		1 860	36 %	64 %	47 944	555	211	91	4,9 %		
Universitetsorter		1 664	100 %	0 %	45 873	286	122	82	4,9 %		
Göteborg/Malmö		756	74 %	26 %	21 231	20	15	34	4,5 %		
Köpenhamn/Oslo/Helsingfors		-	-	-	-			-			
Övriga		467	85 %	15 %	25 054	22	7	27	5,9 %		
Summa	26	4 747	69 %	31%	140 102	883	355	234	4,9 %		
Avtalade JV-samarbeten									Bedömt värde vid färdigställande (mkr)	Andel SBB (%)	Bedömt resultat SBB (mkr)
HR- och BR-projekt	N/A	7 798	0	100	247 411	N/A	N/A	N/A	10 555	45 %	1 247
Övriga JV-projekt	N/A	378	N/A	N/A	10 800	N/A	N/A	N/A	750	51 %	187
Totalt JV-samarbeten											1 434

Regional fördelning och fördelning per segment

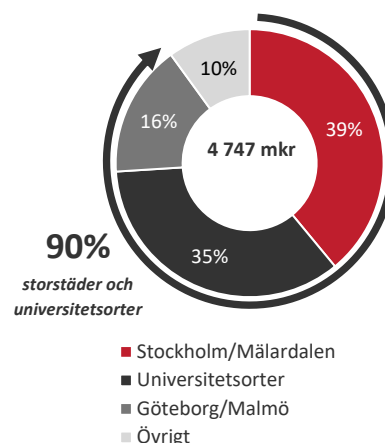
Regional fördelning byggrättsportfölj



Pågående nyproduktionsprojekt per segment



Pågående nyproduktionsprojekt per region



2. RENOVERING- OM OCH TILLBYGGNAD

Renovering, om- och tillbyggnad innebär renovering av bostadslägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter per år) och om- och tillbyggnader av bolagets samhällsfastigheter.

Under årets tre första kvartal har SBB färdigställt renovering av 437 lägenheter. Ytterligare 80 lägenheter är under pågående renovering och 176 lägenheter är uppsagda och där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod.

Utöver renoveringar av lägenheter har SBB en större volym av ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar avseende bolagets samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 1 958 mkr vilket illustreras i tabell nedan. Exempel på pågående om- och tillbyggnader är ombyggnation av lokaler i Haninge till skola och äldreboende för Haninge kommun och om- och tillbyggnad av Västra Helsingfors huvudpolisstation.

3. TRANSAKTION

SBB:s huvudfokus är alltid på att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom kapitalåtervinning

då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras. SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna på de fastigheterna med störst potential. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms som färdigutvecklade eller som ej bedöms som kärninnehav. Försäljningen av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt höjs.

Bolagets historik av fastighetstransaktioner har gjort att bolaget blivit marknadsledande på den nordiska marknaden och den föredragna köparen bland såväl offentliga som privata säljare, primärt beroende på hög professionalism, förmåga att snabbt genomföra transaktioner och hög trovärdighet och integritet i affärsrelationen. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med AAA-kassaflöden med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta.

I denna värdeskapande del kan bolaget också opportunistiskt göra investeringar med kortare investeringshorisont om det bedöms skapa aktieägarnytta, till exempel investeringar i aktieposter och/eller skuldinstrument.

	WAULT (år)	Investering (mkr)	Andel Samhälls- fastigheter (%)	Andel Bostäder (%)	Uthyrbar area (kvm)	Upparbetat per 2020-09-30 (mkr)	Driftnetto- förbättring (mkr)	Yield on cost (%)
Renovering-, om och tillbyggnad exkl successionsrenoveringar	15	1 958	83 %	17 %	142 607	546	119	6,1 %

FINANSIERING

FINANSIERING NYCKELTAL

42% Belåningsgrad

13% Säkerställd belåningsgrad

1,41% Genomsnittlig ränta

BBB- Stable outlook (S&P)
BBB- Stable outlook (Fitch)

Väsentliga händelser under tredje kvartalet 2020

Det som har haft störst påverkan på finansmarknaden under det tredje kvartalet 2020 har varit den pågående Coronaepidemin. Den ekonomiska inbromsningen tidigt i våras var av aldrig tidigare skådat slag. Under det andra kvartalet förbättrades läget något för att under sensommaren bli betydligt bättre. Återhämtningen har lett till att tillgång till finansiering under hösten har varit bättre än förväntat, trots pågående Coronaepidemi. De negativa makroprognoserna har justerats upp och indikatorer tyder på att denna utveckling fortsätter. BNP-utvecklingen för Sverige har återhämtat sig mycket snabbt. Riksbanken förväntar sig att BNP-fallet för 2020 stannar vid 3,6 procent, och för 2021 räknar Riksbanken med en BNP-tillväxt om 3,7 procent.

Kreditmarginalerna för investment grade bolag inom ratingnivå BBB har återhämtat sig något men ligger fortfarande kvar på höga nivåer. Det innebär att en kreditmarginal för till exempel en företagsobligation med en löptid på fem år är cirka 30 baspunkter högre än innan krisen. Vid en jämförelse av kreditmarginaler för olika sektorer har fastighetssektorn utvecklats sämre än andra sektorer. Industrisektorn är nu tillbaka på samma nivåer som innan utbrottet av Coronaepidemin.

SBB har fortsatt sin strategi att återköpa obligationer som emitterats med hög ränta och att lösa dyra banklån. Under kvartalet har obligationer om 240 mkr återköpts och villkoren för banklån om 3 000 mkr har omförhandlats. Dessutom har obligationer om 2 300 mkr, utgivna av Hemfosa Fastigheter AB, återbetalts. Under perioden har obligationer om nominellt 1 560 mkr emitterats inom ramen för EMTN programmet. Emissionerna är dels i NOK om totalt NOK 900m, dels i SEK om totalt 700 mkr. Löptiderna för obligationerna är mellan tre och sju år.

Räntebärande skulder

SBB har som strategi att ha en låg finansiell risk. Belåningsgraden ska understiga 50 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 ggr och den säkerställda belåningsgraden ska understiga 30 procent.

Belåningsgraden uppgick till 42 procent (41) och säkerställd belåningsgrad till 13 procent (26). Räntetäckningsgraden var 3,3 gånger (2,4). Verkligt värde för de räntebärande skulderna och för övriga finansiella instrument bedöms, vid utgången av perioden, överensstämma med redovisat värde.

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 47 984 mkr (56 091), varav 11 707 mkr (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 32 461 mkr (25 162) avsåg obligationslån och 3 816 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat. Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Emissioner av obligationer och företagscertifikat säkerställs normalt ej. SBB har två säkerställda obligationer; (NO963342624) om 466 mkr som förfaller i december 2021 och (NO0010777683) om NOK 620m som förfaller i november 2023.

SBB har fortsatt att arbeta aktivt för att sänka räntan för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna

uppgick vid utgången av perioden till 1,41 procent (1,76). SBB har ingen exponering mot rörliga räntor. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 4,9 år (2,8) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,7 år (3,4). Exklusive företagscertifikat förfaller 568 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up faciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

Tvingande konvertibel

I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel om 2 750 mkr med förfall i juli 2023. Emissionskursen sattes till 100 procent och konvertibeln har en årlig ränta på 7 procent. Konvertibeln konverteras till SBB:s B-aktier vid förfall, med förbehåll för SBB:s och konvertibelsinnehavarnas rätt till förtida konvertering eller vid uppfyllande av vissa specifika händelser i enlighet med villkoren för konvertibeln. Konvertibeln har en lägsta konverteringskurs på 24,60 kronor per B-aktie som aktualiseras om SBB påkallar förtida inlösen och en högsta kurs på 30,44 kronor per B-aktie, vilket motsvarar en premie på 23,75 procent i förhållande till referenskursen 24,60 vid emissionen. Antalet utgivna aktier vid obligatorisk konvertering vid förfall kommer att vara kopplat till det vid konverteringstillfället rådande marknadspriset för SBB:s B-aktie. Antalet utgivna aktier vid konvertering kommer att minska proportionellt när B-aktiekursen ökar inom de fastställda gränserna, i enlighet med villkoren för konvertibeln. Redovisningsmässigt delas konvertibeln upp på eget kapital och skuld, där redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna för instrumentet.

Valutarisk

SBB har tillgångar i Sverige, Norge, Finland och Danmark vilket innebär att SBB är exponerat för valutarisker. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. SBB säkrar främst valutaexponering genom naturlig hedge där nettotillgångar i utländska dotterbolag matchas mot lån i utländsk valuta, och genom att teckna valutaterminskontrakt och räntevaluta swappar i samband med emittering av obligationer i utländsk valuta.

Likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 6 065 mkr och finansiella placeringar uppgick till 1 605 mkr. Utöver det har SBB 9 077 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Värdeförändring derivat

För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 16 622 mkr (14 300) med löptid mellan ett och tio år. Genom räntederivaten har 100 procent av företagscertifikat, lån med rörlig ränta och lån vilka förfaller inom ett år räntesäkrats. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Räntederivaten samt valutaderivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om -120 mkr (48).

Rating

SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstituten Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings. Ratingbetyget är BBB- med stabila utsikter. SBB har även en kort rating och ratingbetyget är F3 med Fitch respektive A3 med Standard & Poor's, vilket motsvarar en investment grade rating. Anledning till att också ha en kort rating är för att emittera på företagscertifikatsmarknaden.

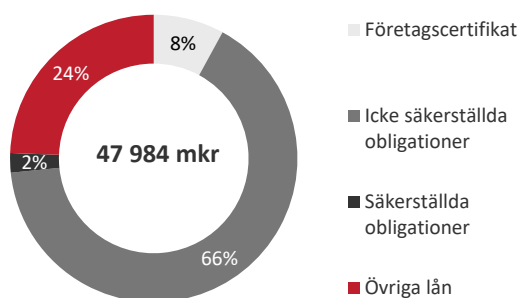
Obligationslån per 2020-09-30

Löptid	Mkr	Återköpt av SBB	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
2018-2022	56	22	Stibor 3M + 3,60%	2022-10-03	SE0011725514	
2018-2021	474	466	Stibor 3M + 3,65%	2021-05-12	SE0010985713	
2018-2021	750	711	Stibor 3M + 3,90%	2021-01-29	SE0010414581	
2019-2024	500	247,5	Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	Grön
2019-2024	200	27,5	Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
2019-2025	600	50	Stibor 3M + 1,90%	2025-01-14	XS1997252975	
2020-2025	500	86	Stibor 3M + 1,03%	2025-01-14	XS1997252975	
2019-2023	200	75	Stibor 3M + 1,40%	2023-05-22	XS2000538699	
2016-2021	466		Stibor 3M + 1,85%	2021-12-23	NO963342624	Säkerställd
2019-2022	500	50	Stibor 3M + 1,20%	2022-07-22	XS2021634675	Grön
2019-2021	1 960	25	Stibor 3M + 0,93%	2021-07-05	XS2022418243	
2019-2023	800	80	Stibor 3M + 1,150%	2023-09-06	XS2050862262	Grön
2019-2022	600	110	Stibor 3M + 0,95%	2022-10-03	XS2059787049	
2019-2023	1 000		Stibor 3M + 1,01%	2023-02-01	XS2066041661	
2019-2022	300		0,85%	2022-03-11	XS2078676322	
2019-2021	500		Stibor 3M + 0,7%	2021-11-08	XS2078691123	
2019-2023	700	25	1,07%	2023-05-11	XS2078737306	
2019-2021	800	325	Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
2019-2020	400	150	0,80%	2021-06-14	XS2093118953	
2019-2024	1 057		1,66%	2024-11-28	XS2085870728	
2019-HYB	1 500		3,50%	Hybrid	SE0013359148	
2020-2027	600		Stibor 3M + 1,50%	2027-01-30	XS2111589219	Grön
2020-2025	785,45		Stibor 3M + 2,008	2025-06-26	XS2194790429	
2020-2027	200		Stibor 3M + 1,97%	2027-09-02	XS2226642259	
2020-2023	2750		7%	2023-07-24	XS2208267596	Tvingande konvertibel

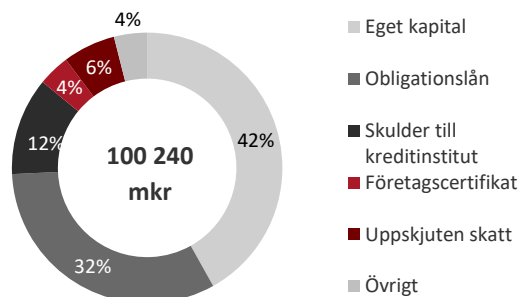
Löptid	M EUR	Återköpt av SBB (MNOK)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
2019-HYB	300		4,63%	Hybrid	XS1974894138	
2019-2025	550	3	1,75%	2025-01-14	XS1993969515	
2019-2026	500		1,13%	2026-09-04	XS2049823680	
2020-2027	750		1%	2027-08-12	XS2114871945	
2020-HYB	500		2,62%	Hybrid	XS2010032618	
2020-2040	50		2,87%	2040-04-03	XS2151934978	

Löptid	M NOK	Återköpt av SBB (MEUR)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
2016-2023	620		3,00%	2023-11-01	NO0010777683	Säkerställd
2020-2023	400		Nibor 3M + 0,72%	2023-02-24	XS2124186508	
2020-2025	700		Nibor 3M + 1,65%	2025-08-27	XS2223676201	
2020-2023	200		Nibor 3M + 1,50%	2023-07-14	XS2203994517	

Fördelning räntebärande skulder



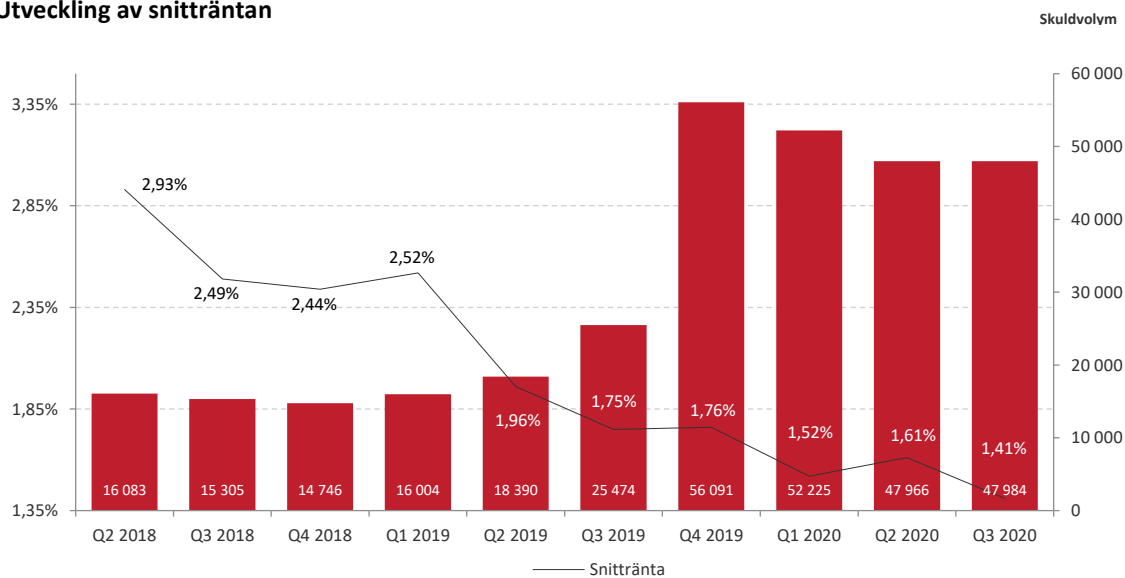
Kapitalstruktur



Kapitalbindningsstruktur (exklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	2 523	6%
< 2 år	4 081	9%
< 3 år	6 657	15%
< 4 år	1 819	4%
< 5 år	10 445	23%
> 5 år	18 981	43%
Summa	44 506	100%

Utveckling av snitträntan



HÅLLBARHET

Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, ekonomisk och ekologisk – Avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, lösa klimatkrisen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och vi arbetar efter att bli det mest hållbara fastighetsbolaget i världen.

Fokus på hållbarhet

SBB:s långsiktiga arbete ger mycket fina resultat inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet

I augusti antog SBB:s ledningsgrupp ett Miljö- och kvalitetsledningssystem som ska säkerställa ett strukturerat och enhetligt arbetssätt med miljö- och kvalitetsfrågor inom hela bolaget. Bland annat regleras rutiner för nybyggnad, ombyggnad, renovering och förvaltning. Därtill definieras rutiner för att ta fram utbildningsplan inom miljö- och kvalitetsområdet. Arbetet med att ta fram en utbildningsplan tog vid nära inpå beslutet om att anta miljö- och kvalitetsledningssystemet och ett första utbildningstillfälle har bokats in till november.

Under det tredje kvartalet har SBB startat upp energiprojekt i fastigheterna Isbjörnen 5 i Södertälje, Majsen 3 och Kråkan 1 i Avesta, Västland 26:39 i Sundsvall och Kvarnluckan 1 i Stockholm. Utöver detta har SBB påbörjat upphandling av ytterligare energiprojekt i områdena Hosjö och Korsnäs i Falun samt ytterligare fyra fastigheter i Södertälje. I samtliga fastigheter är målet att uppnå en energibesparing på minst 30 procent. Projekten kommer generera positiva miljöeffekter och minskning av CO2 utsläpp. Dessutom kommer det generera god ekonomisk avkastning och bättre boendekomfort för SBB:s hyresgäster. SBB har också påbörjat arbetet med att automatisera sitt energiuppföljningsarbete genom att utveckla en AI robot som analyserar och sammanställer förbrukningsinformation från energifakturorna.

SBB har också tagit beslut om att tillhandahålla en boendeapp till samtliga bostadshyresgäster med start under hösten 2020. Målet är att ge mervärde till SBB:s hyresgäster samt även generera ytterligare intäktsströmmar i form av merförsäljning och förmedling av tilläggstjänster. Den stora vinsten förväntas komma från att minimera användning av papper för information och fakturering.

Mittuniversitetet och SBB har under det tredje kvartalet avtalat om ett nytt långsiktigt grönt hyresavtal för Åkroken området i Sundsvall. Det långsiktiga avtalet möjliggör för SBB att investera i akvifär-värme och kyla till Mittuniversitetets lokaler. Besparingen som denna avtalslösning ger kommer parterna tillgodo i form av lägre totalkostnader. Samarbetet ger även möjlighet till en certifiering av fastigheten och kommer därmed kunna ingå i SBB:s ramverk för grön finansiering.

Social hållbarhet

SBB har under det tredje kvartalet beslutat att införa ungdomsbostäder i sitt hyresrättsbestånd. Att underlätta för unga att få ett eget hyreskontrakt är en tydlig social insats av en hyresvärd då arbete och bostad är två viktiga kriterier för att undvika utanförskap i samhället. SBB:s lokala uthyrare öronmärker mindre lägenheter med ett och två rum och

kök, gärna i lägen med bra kollektivtrafik. Ansökan, kontraktsskrivning, villkor och regelverk är identiska med SBB:s ordinarie rutiner i förvaltningen, förutom att hyresgästen skall vara under 26 år den dagen personen tecknar sitt kontrakt.

Nyköpings kommun beslutade i september om en ny stor detaljplan för det stationsnära området Nöthagen i Nyköping. Området är idag industriområde och om fem år kommer den nya stadsdelen i sina första delar stå klar med bostäder, skola samt vård- och omsorgsboende om totalt 160 000 BTA. Under planprocessen har SBB involverat berörda sakägare, myndigheter, organisationer och lokalsamhälle under samråds- och granskningsskeden. I den nya detaljplanen har socio-demografisk utveckling tagits hänsyn till genom att omvandla industrimark till kollektivnära läge för bostäder, skola, vård- och omsorgsboende samt närservice.

I år har 134 ungdomar fått sommarjobb hos SBB. Det är framförallt ungdomar som bor i SBB:s hyresrättsbestånd som erbjudits sommarjobb. Det hjälper dessa ungdomar att komma ut på arbetsmarknaden samt förbättrar trivsel i närmiljön för SBB:s hyresgäster. De har utfört diverse arbeten såsom bland annat rensning av rabatter och gångar, klippning av häckar, gräsklippning och målning och oljning av utemöbler och lekplatser samt målning invändigt i källargångar.

Under det tredje kvartalet donerade SBB 10 familjetält till UNHCR som på plats arbetade intensivt för att ge humanitär hjälp till de drabbade efter den våldsamma explosionen i Beirut. UNHCR byggde tillfälliga boenden för människor som förlorat sina hem. Byggmateriel, presenningar, tält och tiotusentals andra artiklar såsom filter och madrasser skickades till de värst drabbade.

SBB rapporterar från och med det tredje kvartalet mer detaljerad information om inkomster från olika tillgångsslag i syfte att öka transparensen ytterligare och tydliggöra de sociala värden som finns i SBB:s affärsmodell. Bland annat har kategorin skolor delats upp i underkategorierna förskolor, grund- och gymnasieskolor samt universitet och högskolor.

Ekonomisk hållbarhet

Under det tredje kvartalet har SBB emitterat tre gröna obligationer om 400 mkr under sitt nya ramverk för grön finansiering som uppdaterades under det andra kvartalet. Ramverket fick en "Medium Green" bedömning av Centrum för internationell klimat- och miljöforskning i Oslo, Norge (CICERO).

SBB har som mål att nå en investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt. Denna rapport visar tydligt att SBB är på god väg att uppnå målet.

AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets preferensaktie (symbol SBB PREF) handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market. Per 2020-09-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 058 115 105 och serie D till 172 021 720. Preferensaktierna uppgick till 30 713 och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 27,18 kr, serie D var 31,50 kr per 2020-09-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 34 466 mkr och serie D var 5 419 mkr.

SBB:s stängningskurs har rört sig mellan 13,54 kr och 31,65 kr under årets första nio månader och stängde det tredje kvartalet på 27,18 kr. Detta är en ökning med 28 procent i jämförelse med den 2019-09-30 (21,15).

Under året har även likviditeten i SBB:s aktie ökat. Den genomsnittliga handelsvolymen per dag har varit ca 187,7 mkr, att jämföra med samma period föregående år då volymen var 20,6 mkr och genomsnittet på Large Cap Stockholm som ligger på 135 mkr. Detta motsvarar en ökning med 810 procent. SBB arbetar aktivt med sina investerare relationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ

	Betalkurs, kr	
	2020-09-30	2019-09-30
B-aktier	27,18	21,15
D-aktier	31,50	35,40

	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-sep 2020	jan-sep 2019
B-aktier	187,7	20,6
D-aktier	19,4	13,9

D-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2020-09-30 till 144 014 502,9 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B, serie D och preferensaktie. Preferensaktierna har en företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per

preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
Ilija Batljan (privat/genom bolag)	109 053 868	13 132 874	530 000		8,5%	33,2%
Arvid Svensson Invest AB	41 809 742	23 868 281			4,6%	13,3%
Dragfast AB	36 163 467	55 612 502			6,4%	12,5%
Sven-Olof Johansson (privat/genom bolag)	22 315 456	30 081 315			3,6%	7,6%
Länsförsäkringar		97 730 186			6,8%	2,9%
Michael Coccozza		45 568 429			3,2%	1,4%
Læringsverkstedet Gruppen AS			44 197 779		3,1%	1,3%
Avanza Pension		27 708 249	8 588 054	1 701	2,5%	1,1%
Vanguard		31 075 382	2 180 248		2,3%	1,0%
Stiftelsen för strategisk forskning		32 651 810			2,3%	1,0%
BlackRock		30 710 287	697 259		2,2%	0,9%
Gösta Welandson (genom bolag)		28 010 811	1 974 271		2,1%	0,9%
Marjan Dragicevic		28 000 000			1,9%	0,8%
Lennart Schuss (privat/genom bolag)		20 074 872	190 000		1,4%	0,6%
Övriga	634 958	593 890 107	113 664 109	29 012	49,2%	21,4%
Totalt	209 977 491	1 058 115 105	172 021 720	30 713	100%	100%

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2020 utsett följande personer: Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson, Lennart Schuss och Mia Batljan (ordförande) att utgöra valberedning för tiden intill dess att en ny valberedning utsetts enligt mandat från årsstämman 2021.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Personalkostnader	-28	-22	-9	-8	-31
Övriga rörelsekostnader	-57	-42	-18	-18	-147
Rörelseresultat	-85	-64	-27	-26	-178
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	138	-	138	-	-44
Ränteintäkter och liknande resultatposter	471	512	57	165	649
Räntekostnader och liknande resultatposter	-540	-427	-255	-136	-570
Valutakursdifferenser	-455	-	-	-	126
Värdeförändringar derivat	-151	-82	97	4	21
Resultat efter finansiella poster	-622	-61	9	7	4
Bokslutsdispositioner	-	2	-	2	453
Resultat före skatt	-622	-59	9	9	457
Skatt	-80	12	-93	-6	-81
PERIODENS RESULTAT	-702	-47	-83	3	376

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	-702	-47	-83	3	376
Övrigt totalresultat	10	21	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-692	-26	-83	3	376

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26 744	3 706	24 232
Andelar i intressebolag/joint ventures	3	-	-
Fordringar hos koncernföretag	34 600	16 231	18 822
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	0	67	-
Uppskjutna skattefordringar	55	12	45
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	687	233	239
Derivat	-	-	21
Andra långfristiga fordringar	1	37	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	62 090	20 286	43 360
Summa anläggningstillgångar	62 090	20 286	43 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-	1	-
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	-	165	-
Övriga fordringar	110	29	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52	13	5
Summa kortfristiga fordringar	162	208	23
Kortfristiga placeringar	-	1 094	1 041
Kassa och bank	6 140	7 786	11 664
Summa omsättningstillgångar	6 302	9 088	12 728
SUMMA TILLGÅNGAR	68 392	29 374	56 088
Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	31 072	10 780	22 917
Långfristiga skulder			
Obligationslån	29 211	16 397	20 387
Skulder till intresseföretag	291	-	287
Derivat	92	105	-
Övriga långfristiga skulder	499	-	-
Summa långfristiga skulder	30 093	16 502	20 674
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	2 192	93	444
Företagscertifikat	3 816	1 728	3 486
Leverantörsskulder	8	10	12
Aktuella skatteskulder	1	1	-
Övriga skulder	910	149	8 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299	111	452
Summa kortfristiga skulder	7 226	2 092	12 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 392	29 374	56 088

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr				
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	7 211	-65	7 226
Ny/apport/kvittningsemission	3	1 050		1 053
Emission hybridobligation		3 115		3 115
Inlösta preferensaktier		-93		-93
Utdelning		-495		-495
Periodens resultat			-47	-47
Övrigt totalresultat			21	21
Utgående eget kapital 2019-09-30	83	10 788	-91	10 780
Ny/apport/kvittningsemission	51	12 302		12 353
Emission hybridobligation		1 485		1 485
Utdelning		-74		-74
Återköpta hybridobligationer		-1 873	-283	-2 156
Skatteeffekter eget kapital			127	127
Periodens resultat			423	423
Övrigt totalresultat			-21	-21
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	22 628	155	22 917
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	22 628	155	22 917
Ny/apport/kvittningsemission	10	2 645		2 655
Emission hybridobligation		5 280		5 280
Emission tvingande konvertibel		2 148		2 148
Utdelning			-1 323	-1 323
Skatteeffekter eget kapital			87	87
Periodens resultat			-702	-702
Övrigt totalresultat		10		10
Utgående eget kapital 2020-09-30	144	32 711	-1 783	31 072

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 10 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -28 mkr (-22).

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 2 655 mkr efter emissionskostnader. I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel som redovisningsmässigt har delats upp i en egetkapital- och en skulddel. Den del som redovisas som eget kapital inkl. emissionskostnader uppgick till 2 148 mkr. Dessutom emitterades en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast kupong på 2,624 procent.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Resultat efter finansiella poster	-622	-61	10	7	4
Räntenetto	675	-3	101	-33	-205
Erlagd ränta	-450	-357	-306	-113	-449
Erhållen ränta	471	511	63	164	831
Betald skatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74	90	-132	26	181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-139	-30	40	88	-10
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 833	-17	24	97	8 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 898	44	-68	211	8 291
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag	-2 512	-6	-13	-6	-20 532
Investering i intressebolag	-3	-	-	-	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-15 778	-8 283	-2 269	-710	-10 874
Förändring av fordringar hos intresseföretag	-	89	-	-6	156
Förändring av finansiella tillgångar	706	-1 409	1 338	-773	-1 239
Förändring av andra långfristiga fordringar	-10	-36	52	-36	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 597	-9 645	-892	-1 531	-32 489
Finansieringsverksamheten					
Apport/kvittningsemission	2 655	1 053	1 936	79	13 406
Emission hybridobligation	5 280	3 115	7	-	4 600
Återköpta hybridobligationer	-	-	-	-	-2 156
Emission konvertibler	2 148	-	2 148	-	-
Inlösta preferensaktier	-	-93	-	-93	-93
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	453
Utbetald utdelning	-563	-373	-400	-108	-419
Upptagna lån/lösta lån	10 447	13 679	2 651	6 876	20 065
Förändring övriga långfristiga skulder	4	-	46	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 971	17 382	6 388	6 753	35 856
Periodens kassaflöde	-5 524	7 780	5 429	5 434	11 658
Likvida medel vid periodens början	11 664	6	711	2 352	6
Likvida medel vid periodens slut	6 140	7 786	6 140	7 786	11 664

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 aktier.

TILLÄGGSUPPGIFTER

ALLMÄN INFORMATION

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981–7660, 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. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, se SBB:s årsredovisning 2019, sidorna 50–117, förutom vad som anges nedan.

Upplysningar om nya standarder

Ändringar i IFRS 3

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra ett s.k. concentration test som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar som införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. SBB bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 och är beslutad av EU.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 säkringsredovisning avseende valutalån. Valutalån som har emitterats i euro används som säkring mot nettotillgångar i Finland. Effekten av säkringsredovisningen är att den realiserade valutakursdifferensen om -33 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat. I den svenska koncernen finns också ett valutalån i NOK som används som säkring mot nettotillgångar i Norge. Effekten av säkringsredovisningen är att den realiserade valutakursdifferensen om 153 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat.

Transaktioner med närstående

SBB förvärvade bolaget Hestia Sambygg AB per 2018-03-26, som tidigare ägdes till 49 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Erlagt köpeskilling till Ilija Batljan Invest AB var 1 kr. Fram till förvärvet köpte SBB tjänster från bolaget innefattande konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen för tjänsterna var baserat på ett marknadsmässigt kvadratmeterpris. Efter förvärvet är dessa tjänster koncerninterna.

SBB har ett incitamentsprogram för bolagets nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

Redovisning av tvingande konvertibel

SBB emitterade under perioden en tvingande konvertibel uppgående till 2,75 mdkr som förfaller 2023. Konvertibeln har en årlig ränta om 7 % som betalas halvårsvis med förbehåll för bolagets möjlighet att skjuta upp räntebetalningar under vissa omständigheter. Konvertibeln kommer obligatoriskt att konverteras till bolagets B-aktier senast vid förfall. Vid första redovisningstillfället har en uppdelning gjorts på eget kapital respektive skuld enligt IAS 32. Redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna. Eget kapital utgör resterade del av emitterat kapital. Emissionskostnaderna har fördelats mellan de två delarna. Vid första redovisningstillfället har 2 148 mkr redovisats som eget kapital och 530 mkr som skuld.

UPPLYSNINGAR OM VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

Efter periodens utgång tecknades avtal med Oscar Properties för försäljning av en fastighetsportfölj för 1,4 mdkr inkl. SBB:s joint venture Valerum. Försäljningen är villkorad av att köparen erhåller nödvändig skuldfinansiering och tillförs eget kapital. SBB har lämnat ett åtagande till investerarna i den säkerställda obligationen som emitteras i anslutning till försäljningen att köpa tillbaka delar av fastigheterna till ett belopp motsvarande 67% av deras marknadsvärde vid brott mot covenanten.

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 3 november 2020

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 3 november 2020 kl. 08:00 CET.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

Marika Dimming, IR, +46 70-251 66 89, marika@sbbnorden.se

Certified advisor för bolagets preferensaktie är Erik Penser Bank AB (www.penser.com).

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårs-rapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 3 november 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent, återläggning av goodwill och räntederivat. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

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 SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.*

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bl.a. sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer. *Nyckeltalet ger information om förvaltnings-*

resultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. *Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.*

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 SBB:s finansiella risk.*

Genomsnittlig räntebindning, år Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.*

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och räntederivat. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Resultat per stamaktie A och B, kr Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier samt ränta på hybridobligationen i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader exkl. kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader. *Nyckeltalet används för att belysa finansiella risk.*

Soliditet, %

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

Säkerställd belåningsgrad, % Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.*

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter. *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.*

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter. *Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.*

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på 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.

BERÄKNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	5 734	1 337	3 139	404	2 624
IB Eget kapital	30 896	11 197	34 875	15 641	11 197
UB Eget kapital	41 983	15 940	41 983	15 940	30 896
Genomsnittligt eget kapital	36 439	13 569	38 429	15 791	21 047
Avkastning på eget kapital	16%	10%	8%	3%	12%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	11 707	5 770	11 707	5 770	25 985
Obligationslån	32 461	17 833	32 461	17 833	25 162
Företagscertifikat	3 816	1 728	3 816	1 728	4 944
Likvida medel	-6 065	-8 532	-6 065	-8 532	-12 858
Nettoskuld	41 919	16 799	41 919	16 799	43 233
Balansomslutning	100 240	43 760	100 240	43 760	104 203
Belåningsgrad	42%	38%	42%	38%	41%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	3 467	1 374	3 467	1 374	3 713
Förvaltningsfastigheter	81 187	30 776	81 187	30 776	79 542
Byggrätter/projektfastigheter	-3 637	-1 343	-3 637	-1 343	-2 893
Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter	77 550	29 433	77 550	29 433	76 649
Direktavkastning	4,5%	4,7%	4,5%	4,7%	4,8%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	4 759	2 003	4 759	2 003	5 217
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	5 038	2 101	5 038	2 101	5 502
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,5%	95,3%	94,5%	95,3%	94,8%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsresultat	1 601	508	677	254	645
Betald skatt	-92	-52	-40	-15	-34
Förvaltningsresultat efter betald skatt	1 509	456	637	239	611
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 265 183 353	756 049 031	1 268 092 596	756 049 031	762 481 721
Resultat per stamaktie A och B	1,19	0,60	0,50	0,32	0,80

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Eget kapital	41 983	15 940	41 983	15 940	30 896
Uppskjuten skatt exkl. uppskj. sk. hänf till goodwill	4 358	1 238	4 358	1 238	3 869
Summa	46 341	17 178	46 341	17 178	34 765
Balansomslutning	100 240	43 760	100 240	43 760	104 203
Justerad soliditet	46%	39%	46%	39%	33%

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	5 734	1 337	3 139	404	2 624
Resultat hänförligt till preferensaktier	-2	-22	-1	-7	-11
Resultat hänförligt till D-aktier	-175	-98	-69	-38	-150
Resultat hänförligt till hybridobligation	-249	-151	-83	-58	-198
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-56	-	-4	-	-4
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	5 252	1 066	2 982	301	2 261
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 265 183 353	756 049 031	1 268 092 596	756 049 031	762 481 721
Resultat per stamaktie A och B	4,15	1,41	2,35	0,40	2,97

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2019-10-01 2020-09-30	2018-10-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	1 738	535	645
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	873	504	482
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	224	177	197
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	27	-15	-91
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	19	4	7
Summa	2 881	1 205	1 240
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	873	504	482
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,3	2,4	2,6

Soliditet

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Eget kapital	41 983	15 940	41 983	15 940	30 896
Balansomslutning	100 240	43 760	100 240	43 760	104 203
Soliditet	42%	36%	42%	36%	30%

Substansvärde

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>					
Eget kapital	41 983	15 940	41 983	15 940	30 896
Hybridobligation	-9 893	-5 029	-9 893	-5 029	-4 629
Innehav utan bestämmande inflytande	-378	-39	-378	-39	-1 963
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	31 711	10 872	31 711	10 872	24 304
Preferensaktiekapital	-15	-15	-15	-15	-15
D-aktiekapital	-5 288	-2 299	-5 288	-2 299	-3 255
Återläggning av derivat	120	118	120	118	-48
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 952	-	-1 952	-	-2 368
Övrig goodwill	-4 309	-24	-4 309	-24	-4 319
Återläggning av uppskjuten skatt	6 310	1 238	6 310	1 238	6 237
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-2 733	-1 104	-2 733	-1 104	-2 604
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	23 844	8 786	23 844	8 786	17 931
<i>Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie</i>	<i>18,80</i>	<i>11,62</i>	<i>18,80</i>	<i>11,62</i>	<i>14,45</i>
Återläggning av övrig goodwill	4 309	24	4 309	24	4 319
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	2 733	1 104	2 733	1 104	2 604
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	30 886	9 914	30 886	9 914	24 855
<i>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie</i>	<i>24,36</i>	<i>13,11</i>	<i>24,36</i>	<i>13,11</i>	<i>20,04</i>
Antal stamaktier A + B	1 268 092 596	756 049 031	1 268 092 596	756 049 031	1 240 526 587

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	11 707	5 770	11 707	5 770	25 985
Säkerställda obligationslån	1 052	1 356	1 052	1 356	1 334
Summa säkerställda lån	12 759	7 126	12 759	7 126	27 319
Balansomslutning	100 240	43 760	100 240	43 760	104 203
Säkerställd belåningsgrad	13%	16%	13%	16%	26%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Driftnetto	2 669	903	852	343	1 265
Hysesintäkter	3 868	1 400	1 204	507	1 996
Överskottsgrad	69%	65%	71%	68%	63%

BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2020-09-30. 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 orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2020-09-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2020-09-30.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad ¹⁾
Hysesintäkter	3 729	773	257	4 759	4 759
Driftkostnader	-470	-225	-70	-765	-765
Underhåll	-230	-68	-18	-316	-316
Förvaltningsadministration	-72	-32	-12	-117	-117
Fastighetsskatt	-64	-14	-16	-93	-93
Driftnetto	2 893	433	142	3 467	3 467
Centraladministration				-150	-150
Resultat från intresseföretag/JV				63	63
Finansiella intäkter				98	98
Finansiella kostnader				-655	-570
Förvaltningsresultat innan utdelning				2 822	2 908
<i>per stamaktie A och B</i>				<i>2,23</i>	<i>2,29</i>
Utdelning hybridobligationer				-337	-337
Utdelning D-aktier				-344	-344
Utdelning konvertibler				-193	-193
Utdelning preferensaktier				-1	-1
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				1 948	2 033
<i>per stamaktie A och B</i>				<i>1,54</i>	<i>1,60</i>

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,41 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-09-30.

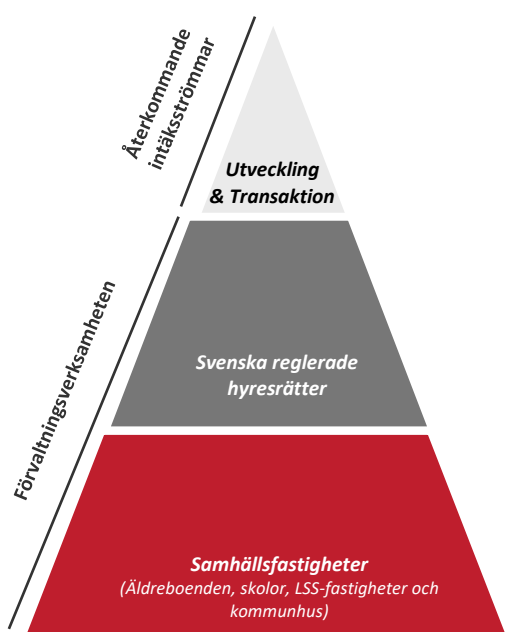
BILAGA 2 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSSTRÖMMAR

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSTRÖMMAR

Belopp i mkr	Totalt	Justerad ¹⁾
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	1 948	2 033
<i>per stamaktie A och B</i>	1,54	1,60
Resultat från fastighetsutveckling	600	600
Resultat från transaktioner ²⁾	400	400
Resultat från renoveringar/investeringar	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktsströmmar	3 548	3 633
<i>per stamaktie A och B</i>	2,80	2,86

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,41 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-09-30.

2) Baserad på historik resultatgenerering från transaktion på ca 700 mkr per år.



BILAGA 3 – SCENARIOANALYS BYGGRÄTTER

<i>Illustrativa scenario för användning av byggrätter</i>	<i>Byggrättsförsäljning</i>	<i>Utveckling för egen förvaltning</i>
Byggrätter totalt (kvm)	2 184 507	2 184 507
Sålda byggrätter (kvm)	426 600	426 600
Byggrätter i egen portfölj för utveckling för egen förvaltning (kvm)	1 757 907	1 757 907
Överenskommet fastighetsvärde (mkr) – redan sålda byggrätter	1 468	1 468
Intäkter (mkr) – kommande byggrättsförsäljningar	6 051	-
Fastighetsvärde (mkr) – utvecklat för egen förvaltning	-	59 769
Bedömt marknadsvärde (mkr)	7 520	61 237
(-) Exploateringskostnader, övriga investeringar i byggrätter och externvärdering av byggrätter och kassaflödesfastigheter (mkr)	(4 495)	(4 495)
(-) Produktionskostnader i utveckling för egen förvaltning (mkr)	-	(44 827)
(+) Vinsten från redan överenskomna JV-samarbeten (mkr)	1 434	1 434
Bedömt resultat (mkr)	4 459	13 350
Bedömd tid för att uppnå resultat (år)	4	8
Bedömt årligt återkommande resultat (mkr)	1 115	1 669

<i>Antaganden vid utveckling för egen förvaltning</i>	
Driftnetto (kr/kvm BRA)	1 700
Värderingsyield (%)	4,25 %
Värde (kr/kvm BRA)	40 000
Produktionskostnader (kr/kvm BRA)	30 000
Resultat (kr/kvm BRA)	10 000
Effektivitetsgrad (BRA/BTA)	0,85
Resultat (kr/kvm BTA)	8 500

Känslighetsanalys intjäningsförmåga

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. realltillgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på realltillgångar framgår att dessa är värdeskyddade, dvs. över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen. Substansvärdet, dvs. nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs. resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen (eller i avsaknad av denna har den långsiktiga genomsnittliga inflationstakten) användas för att justera täljaren i ekvationen. Givet vår korta historik har vi valt att använda oss av inflationssnitt avseende 10 föregående åren.

	Resultat återkommande intäktsströmmar = 1 500 mkr			Resultat återkommande intäktsströmmar = 1 700 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
	-1%-enhet	+1%-enhet		-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 822	2 822	2 822	2 822	2 822	2 822
Resultatmål återkommande intäktsströmmar	1 500	1 500	1 500	1 700	1 700	1 700
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	893	81	1 705	893	81	1 705
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-282	-282	-282	-282	-282	-282
Resultat efter skatt	4 933	4 121	5 745	5 133	4 321	5 945
Resultat kr/aktie	3,89	3,25	4,53	4,05	3,41	4,69
Avkastning långsiktigt substansvärde	15,97%	13,34%	18,60%	16,62%	13,99%	19,25%
Resultat/aktiekurs	14,31%	11,96%	16,67%	14,89%	12,54%	17,25%
P/E	7	8	6	7	8	6

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2021-02-23
Delårsrapport jan-mars 2021-04-27
Delårsrapport jan-juni 2021-07-15
Delårsrapport jan-september 2021-10-29

KONTAKTPERSONER

ILIJA BATLIJAN
VD
ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING
IR
marika@sbbnorden.se
+46 070 251 66 89

