

DELÅRSRAPPORT

2017-01-01 - 2017-06-30

för

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

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

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna för perioden var 529,6 mkr (10,7) och för kvartalet 330,7 mkr (10,7). Förvaltningsresultatet uppgick till 122,7 mkr (1,0) för perioden och 91,8 mkr (1,0) för kvartalet. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 606,5 mkr (353,8) och för kvartalet var resultat efter skatt 1 006,2 mkr (353,8).
- Under kvartalet tecknades kontrakt avseende försäljning av byggrätter motsvarande 220 000 kvm ljus BTA i Stockholm och Nyköping. Försäljningarna bedöms påverka fastighetsvärderingarna och därmed resultatet med 300 mkr.
- SBB genomförde under perioden fastighetsförvärv för ca 3,5 mdkr. Förvärven avser 35 samhällsfastigheter från Hemsö i södra och mellersta Sverige, ett fastighetsbestånd med 14 bostäder och samhällsfastigheter i Västerås och Hallstahammar, en portfölj med 7 samhällsfastigheter i Kristiansand i Norge, en portfölj med 12 samhällsfastigheter i Karlskrona samt en samhällsfastighet i Värmdö.

Händelser efter periodens slut

- Efter balansdagen har SBB genomfört några fastighetsförvärv. Förvärven avser dels en fastighet i Falun med ett värde om 316 mkr och dels en kommersiell fastighet i Uppsala med ett värde om 65 mkr. Fastigheten i Falun är en bostadsfastighet med 463 lägenhet och förvärfas från det kommunala bolaget. Fastigheten i Uppsala utgör en del i SBBs framtida utvecklingsportfölj.
- SBB i Norden AB (publ) emitterade under juli ytterligare 150 mkr på tidigare upptaget obligationslån med en ram om upp till 1,5 mdkr. Rambeloppet är därmed fullt utnyttjat. Obligationerna emitterades till en kurs på 101,25 procent, vilket motsvarar en kupongränta om Stibor 3 m + 5,95 procent.
- I april gick moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ut med ett uppköpserbudande till innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i dotterbolaget AB Högkullen (publ). Acceptfristen löpte ut i augusti. Erbjudandet har accepterats i sådan utsträckning att Samhällsbyggnadsbolaget efter fullgörandet kommer att kontrollera 77,95 procent av aktierna, 96,09 procent av rösterna och 97,46 procent av teckningsoptionerna i Högkullen.

Information om verksamheten

SBB i Norden AB

SBB äger bostads- och samhällsfastigheter i hela Sverige samt även samhällsfastigheter i Norden. Bolagets affärsidé är att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Bolaget ska också långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder samt som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder.

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

Fastighetsbestånd

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

Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-06-30 635 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 20,0 mdkr, varav bostäder utgjorde 4,4 mdkr, samhällsfastigheter 13,6 mdkr och övriga fastigheter 2,0 mdkr. Den sammanlagda ytan var 1 208 000 kvm.

Organisation

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

Nyckeltal

	2017-01-01 2017-06-30	2016-03-02 2016-06-30	2017-04-01 2017-06-30
Hysesintäkter, mkr	530	11	331
Driftnetto, mkr	333	5	219
Överskottsgrad, %	63	49	66
Periodens resultat, mkr	1 607	354	1 006
Direktavkastning, %	4,7	4,7	4,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	682	689	454
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 986	2 326	19 986
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	3 552	388	3 552
Avkastning på eget kapital, %	53	182	21
Belåningsgrad, % 1)	63	43	63
Soliditet, procent 2)	29	25	29
Genomsnittligt antal stamaktier	19 488 317	50 000	0
Genomsnittligt antal preferensaktier	794 080	-	794 080
Antal stamaktier	19 722 531	50 000	19 722 531
Antal preferensaktier	794 080	-	794 080
Antal fastigheter	635	147	635
Antal kvm, tusental	1 207 529	280 339	1 207 529
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96	97
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	11	7

1) Exkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

2) Inkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-04-01	2016-04-01	2016-03-02
	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Hysesintäkter	529 604	10 745	330 743	10 745	186 877
Driftskostnader	-134 508	-1 882	-79 515	-1 882	-50 815
Underhåll	-23 002	-1 445	-12 457	-1 445	-18 072
Förvaltningsadministration	-31 976	-1 858	-16 411	-1 858	-23 777
Fastighetsskatt	-6 782	-268	-3 672	-268	-2 942
Driftnetto	333 336	5 292	218 688	5 292	91 271
Centraladministration	-28 386	-1 850	-10 085	-1 850	-19 414
Resultat före finansiella poster	304 950	3 442	208 603	3 442	71 857
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11 102	6	7 044	6	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	-193 306	-2 460	-123 829	-2 460	-71 299
Förvaltningsresultat	122 746	988	91 818	988	5 634
Värdeförändringar fastigheter	1 932 209	454 142	1 175 480	454 142	1 218 782
Resultat före skatt	2 054 955	455 130	1 267 298	455 130	1 224 416
Skatt	-448 434	-101 379	-261 123	-101 379	-217 285
PERIODENS RESULTAT	1 606 521	353 751	1 006 175	353 751	1 007 131

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-04-01	2016-04-01	2016-03-02
	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Periodens resultat	1 606 521	353 751	1 006 175	353 751	1 007 131
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-37 689	0	-30 394	0	-8 898
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	1 568 832	353 751	975 781	353 751	998 233

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 529,6 mkr (10,7) och under kvartalet till 330,7 (10,7). Av hyresintäkterna avsåg 82,3 mkr bostäder, 91,7 mkr samhällsfastigheter och 24,9 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 99,1 procent. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 6 år

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -196,3 mkr (-5,5) och består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration. För kvartalet var fastighetskostnaderna -112,1 mkr (-5,5). Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär är kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalläget.

Segmentsredovisning

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

Segmentsredovisning för perioden 2017-01-01--2017-06-30

i mkr	Bostäder	Samhällsfastigheter	Ovriga fastigheter	Total
Hysesintäkter	178,6	308,1	42,9	529,6
Fastighetskostnader	-103,8	-73,5	-19,0	-196,3
Driftnetto	74,8	234,6	23,9	333,3
Värdeförändringar	216,5	1 278,4	437,3	1 932,2
Förvaltningsfastigheter	4 356,9	13 602,3	2 027,0	19 986,2

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -28,4 mkr (-1,9). För kvartalet var kostnaderna -10,1 mkr (-1,9). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår också poster som är av engångskaraktär och som är relaterade till hantering av bolagets transaktioner under perioden.

Finansnettot för perioden uppgick till -182,2 mkr (-2,5) och avser främst finansiella kostnader. I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering men också ränta för konvertibler och ägarlån fram till den tidpunkt de konverterades till stamaktier alternativt preferensaktier samt övriga finansiella kostnader. För kvartalet var finansnettot -116,8 mkr (2,5).

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 1 932,2 mkr varav 36,1 mkr var realiserade värdeförändringar och 1 896,1 mkr var orealiserade värdeförändringar.

Resultatet efter skatt var 1 606,5 mkr (353,8) för perioden och belastades med -448,4 mkr i skatt varav -24,0 mkr avsåg aktuell skatt och -424,4 mkr avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter. För kvartalet var resultat efter skatt 1 006,2 mkr (353,8). Skatten var -261,1 mkr (-101,4) och utgjordes av -16,8 mkr i aktuell skatt och -244,3 mkr i uppskjuten skatt.

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I

SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 986 153	2 326 146	7 572 420
Inventarier, verktyg och installationer	8 920	1 160	6 368
Summa materiella anläggningstillgångar	19 995 073	2 327 306	7 578 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	95 745	0	83 216
Uppskjutna skattefordringar	28 427	0	19 892
Andra långfristiga fordringar	46 025	0	15 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	170 197	0	118 208
Summa anläggningstillgångar	20 165 270	2 327 306	7 696 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	17 766	2 372	9 544
Övriga fordringar	80 318	11 499	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 660	5 293	33 347
Summa kortfristiga fordringar	125 744	19 164	164 582
Kassa och bank	199 681	59 613	506 397
Summa omsättningstillgångar	325 425	78 777	670 979
SUMMA TILLGÅNGAR	20 490 695	2 406 083	8 367 975

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 327 169	387 851	1 766 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 324 137	939 641	3 180 121
Obligationslån	6 060 402	0	1 153 479
Långfristiga skulder till ägare	33 600	175 450	793 954
Skulder till koncernföretag	1 463 902	0	0
Uppskjutna skatteskulder	661 792	101 653	226 297
Övriga långfristiga skulder	23 761	100	58 764
Summa långfristiga skulder	12 567 594	1 216 844	5 412 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 676 057	64 900	487 330
Obligationslån	588 000	0	0
Leverantörsskulder	104 379	19 645	61 817
Kortfristiga skulder till ägare	40 000	29 500	0
Aktuella skatteskulder	41 754	3 173	22 880
Övriga skulder	955 889	645 968	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 853	38 202	115 726
Summa kortfristiga skulder	3 595 932	801 388	1 188 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 490 695	2 406 083	8 367 975

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-03-02	0	0	0	0	0
Nyemission	885	731 770			732 655
Erhållet aktieägartillskott		35 650			35 650
Årets resultat			1 007 131		1 007 131
Årets övriga totalresultat			-8 898		-8 898
Utgående eget kapital 2016-12-31	885	767 420	998 233	0	1 766 538
Ingående eget kapital 2017-01-01	885	767 420	998 233	0	1 766 538
Apport/kvittningsemission	141	246 215		459 891	706 247
Utdelning			-29 448		-29 448
Förvärvade minoritetsandelar				315 000	315 000
Periodens resultat			1 606 521		1 606 521
Övrigt totalresultat			-37 689		-37 689
Utgående eget kapital 2017-06-30	1 026	1 013 635	2 537 617	774 891	4 327 169

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

Kommentarer finansiell ställning

Fastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 20,0 mdkr per 2017-06-30. Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec, JLL och Savills. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. I värdet för fastigheterna ingår även ett belopp för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

SBB genomförde under perioden fastighetsförvärv för ca 3,5 mdkr. Förvärven avser 35 samhällsfastigheter från i södra och mellersta Sverige, ett fastighetsbestånd med 14 bostäder och samhällsfastigheter i Västerås och Hallstahammar, en portfölj med 7 samhällsfastigheter i Kristiansand i Norge, en portfölj med 12 samhällsfastigheter i Karlskrona samt en samhällsfastighet i Värmdö.

Av det verkliga värdet motsvarar 4,4 mdkr bostäder, 13,6 mdkr samhällsfastigheter och 2,0 mdkr övriga fastigheter, väsentligen utvecklingsfastigheter.

Fastighetsbeståndets förändring

	Mkr
Ingående verkligt värde	7 572
Förvärv	10 786
Investeringar	53
Försäljningar	-103
Omräkningsdifferens	-218
Orealiserade värdeförändringar	1 896
Verkligt värde vid periodens slut	19 986

Räntebärande skulder och eget kapital

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 12 722 mkr, varav 6 000 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 648 mkr obligationslån och 74 mkr avsåg efterställda ägarlån och konvertibler. Exkluderat ägarlånen var belåningsgraden 63 procent. Skuldernas verkliga värde per 2017-06-30 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,53 % och för ägarlånen och konvertiblerna till 7 %. Genomsnittlig räntebindning var 3,07 år.

Koncernens egna kapital per 2017-06-30 uppgick till 4 327 mkr. Som vederlag för förvärvet av AB Högkullen (publ) gavs nyemitterade stamaktier i SBB i Norden AB. Efter dessa emissioner uppgår antalet aktier till 20 516 611 aktier.

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	2017-01-01	2016-03-02	2017-04-01	2016-04-01	2016-03-02
Belopp i tkr	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	122 746	988	91 818	988	5 634
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	783	43	358	43	511
Räntenetto	182 204	2 454	116 785	2 454	66 223
Erlagd ränta	-175 233	-846	-109 070	-846	-49 383
Erhållen ränta	11 102	6	7 044	6	5 076
Betald skatt	-24 003	0	-16 795	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	117 599	2 645	90 140	2 645	28 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	38 838	-19 164	34 817	-19 164	-164 935
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	525 900	705 648	329 341	705 648	672 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	682 337	689 129	454 299	689 129	535 516
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter 1)	-10 620 838	-1 872 004	-3 694 366	-1 872 004	-6 832 993
Försäljning av fastigheter	139 314	0	122 627	0	436 253
Investeringar i inventarier	-3 335	-1 203	-2 496	-1 203	-6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-12 529	0	383	0	-83 216
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	-15 100
Förändring av andra långfristiga fordringar	-30 925	0	-45 676	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 528 313	-1 873 207	-3 619 528	-1 873 207	-6 501 935
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	50	0	0	732 655
Apport/kvittningsemission 1)	246 356	0	-2 446	0	0
Utbetald utdelning	-18 198	0	-5 625	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	34 050	0	10 300	35 650
Förvärvade minoritetsandelar	774 891	0	-14 225	0	0
Upptagna lån	8 672 114	1 004 541	3 549 853	1 004 541	5 102 555
Amortering av lån	-844 448	0	-816 817	0	-250 762
Upptagna skulder till ägare/koncernbolag	1 537 502	204 950	491 961	186 800	829 454
Amortering av skulder till ägare	-793 954	0	-33 600	0	-35 500
Förändring övriga långfristiga skulder	-35 003	100	-34 999	100	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 539 260	1 243 691	3 134 102	1 201 741	6 472 816
Periodens kassaflöde	-306 716	59 613	-31 128	17 663	506 397
Likvida medel vid periodens början	506 397	0	230 809	41 950	0
Likvida medel vid periodens slut	199 681	59 613	199 681	59 613	506 397

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

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-01-01	2017-04-01	2016-04-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Personalkostnader	-2 855	-801	-12	-801	-7 079
Övriga rörelsekostnader	-10 527	-827	-4 211	-827	-9 476
Rörelseresultat	-13 382	-1 628	-4 223	-1 628	-16 555
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	116 486	1 067	71 679	1 067	35 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	-113 821	-1 858	-75 042	-1 858	-35 448
Resultat efter finansiella poster	-10 717	-2 419	-7 586	-2 419	-16 739
Resultat före skatt	-10 717	-2 419	-7 586	-2 419	-16 739
Skatt	0	0	0	0	3 386
PERIODENS RESULTAT	-10 717	-2 419	-7 586	-2 419	-13 353

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT

TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-03-02	2017-04-01	2016-04-01	2016-03-02
	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2016-06-30
Periodens resultat	-10 717	-2 419	-7 586	-2 419	-13 353
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-10 717	-2 419	-7 586	-2 419	-13 353

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 010 828	132 147	623 661
Fordringar hos koncernföretag	2 209 708	108 796	1 138 776
Uppskjutna skattefordringar	9 039	0	9 039
Andra långfristiga fordringar	0	0	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 229 575	240 943	1 786 476
Summa anläggningstillgångar	3 229 575	240 943	1 786 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	27 808	7 252	42 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 358	5 034	17 735
Summa kortfristiga fordringar	34 166	12 286	60 446
Kassa och bank	47 702	7 800	433 022
Summa omsättningstillgångar	81 868	20 086	493 468
SUMMA TILLGÅNGAR	3 311 443	261 029	2 279 944
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	992 785	31 681	760 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32 987	29 973	0
Obligationslån	1 331 873	0	582 000
Långfristiga skulder till ägare	33 600	175 450	793 954
Summa långfristiga skulder	1 398 460	205 423	1 375 954
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0	0	32 037
Obligationslån	588 000	0	0
Leverantörsskulder	4 253	6 208	17 717
Kortfristiga skulder till ägare	40 000	10 000	0
Övriga skulder	266 366	389	75 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 579	7 328	18 568
Summa kortfristiga skulder	920 198	23 925	143 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 311 443	261 029	2 279 944

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Nyemission	885	737 423		738 308
Erhållet aktieägartillskott			35 650	35 650
Årets resultat			-13 353	-13 353
Utgående eget kapital 2016-12-31	885	737 423	22 297	760 605
Ingående eget kapital 2017-01-01	885	737 423	22 297	760 605
Apport/kvittningsemission	141	249 704		249 845
Utdelning			-6 948	-6 948
Periodens resultat			-10 717	-10 717
Utgående eget kapital 2017-06-30	1 026	987 127	4 632	992 785

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER

KASSAFLÖDE

Belopp i tkr

	2017-01-01 2017-06-30	2016-01-01 2016-06-30	2017-04-01 2017-06-30	2016-04-01 2016-06-30	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-10 717	-2 419	-7 586	-2 419	-16 739
Räntenetto	-2 665	1 858	3 363	1 858	184
Erlagd ränta	-103 062	0	-64 319	0	-25 805
Erhållen ränta	116 486	0	71 679	0	35 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42	-561	3 137	-561	-7 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	26 280	-12 286	1 367 069	-12 286	-60 446
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	170 091	12 067	36 682	12 067	101 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 413	-780	1 406 888	-780	34 163
Investeringsverksamheten					
Utdelning av dotterföretag	623 661	0	0	0	0
Investering i dotterföretag	-1 010 828	-132 147	0	-132 047	-623 661
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-1 070 932	-108 796	-1 497 051	-66 981	-1 138 776
Förändring av andra långfristiga fordringar	15 000	0	0	0	-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 443 099	-240 943	-1 497 051	-199 028	-1 777 437
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	249 845	50	1 044	0	732 655
Utbetald utdelning	-6 948	0	0	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	34 050	0	10 300	35 650
Upptagna lån	1 338 823	29 973	3 202	29 973	614 037
Upptagna skulder till ägare	73 600	185 450	73 600	167 300	823 954
Amortering av skulder till ägare	-793 954	0	-33 600	0	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	861 366	249 523	44 246	207 573	2 176 296
Periodens kassaflöde	-385 320	7 800	-45 917	7 765	433 022
Likvida medel vid periodens början	433 022	0	93 619	35	0
Likvida medel vid periodens slut	47 702	7 800	47 702	7 800	433 022

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

SBB i Norden AB (publ), org nr 559053-5174, med dess dotterbolag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm.

Redovisningsprinciper

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

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

Koncernredovisning

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

Förvärv

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

SBB i Norden AB (publ)559053-5174

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

Resultaträkningen**Intäkter**

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

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

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

Leasingavtal

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

Central administration

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Ersättning till anställda

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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

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

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

Segmentsredovisning

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Balansräkningen**Förvaltningsfastigheter**

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

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

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

Inventarier

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

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

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

Finansiella skulder

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

Uppskjuten skatt

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

Kassaflöde

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Upplysning om kommande standarder

Ett antal nya standarder och tolkningar är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan:

IFRS 9, Finansiella instrument

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. EU har ännu inte godkänt standarden. Utvärderingen av effekterna på SBBs resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017.

IFRS 15, Intäkter

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

IFRS 16 , Leases

Denna standard träder i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. EU har ännu inte godkänt standarden. Utvärderingen av effekterna på SBBs resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu ej kunnat uppskattas utan kommer tillkännages i takt med att implementeringsprojektet fortlöper under 2017. Den preliminära bedömningen för närvarande är att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBBs redovisning.

Viktiga bedömningar

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

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

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

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

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Risker

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

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

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

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Koncern**

Ställda säkerheter	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 590 813	931 987	3 728 456
Andelar i koncernföretag	1 472 949	231 842	1 053 106
Summa	9 063 762	1 163 829	4 781 562

Eventalförpliktelser	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Borgensåtagande	-	-	-
Summa	-	-	-

Moderbolaget

Ställda säkerheter	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	131 698	131 996	131 698
Summa	131 698	131 996	131 698

Eventalförpliktelser	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Borgensåtagande	3 003 616	401 800	2 369 205
Summa	3 003 616	401 800	2 369 205

SBB i Norden AB (publ)

559053-5174

Transaktioner med närstående

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

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

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

Stockholm den 29 augusti 2017

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Oscar Lekander
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som SBB i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 29 augusti 2017 kl. 12.30 CET.

Ilija Batljan, vd, mail: ilija@sbbnorden.se

Lotta Ragnarsson, IR-ansvarig, tel: 070-674 44 42/mail: lotta@sbbnorden.se

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Finansiella definitioner

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindning, år

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

Kapitalbindning, år

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Soliditet, %

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

SBB i Norden AB (publ)
559053-5174

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

Direktavkastning, %

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

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

Driftnetto, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

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

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster och hyresrabatter.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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