

☐ SIBS

Delårs- rapport

januari – mars 2021



Delårsrapport januari - mars 2021

Januari - mars 2020

- ▣ Kvartalets hyresintäkter (inklusive Sibs andel av joint venture) ökade till 4,8 MSEK
- ▣ Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till över 90%
- ▣ Rörelseresultatet uppgick till ca 75,5 MSEK
- ▣ Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 724,5 MSEK (SIBS andel)

- ▣ Produktionsstart om 282 lägenheter
- ▣ Utökad byggrättsportföljen med ytterligare 681 lägenheter
- ▣ Solcellsproducerad el av beräknad totalförbrukning i bestånd, medel: 25%
- ▣ Beräknad energiprestanda (kWh/kvm, år) medel: 27kWh/kvm

Väsentliga händelser under första kvartalet

- ▣ Tillträde av de två fastigheterna i Enköping belägna precis invid Enköping Station. Dessa fastigheter förvärvade SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad under fjärde kvartalet 2020.
- ▣ I Mariefred har vi tillsammans med Nordsten Sveafastigheter förvärvat en byggrätt på 30 000 kvm ljus BTA.
- ▣ I Vega i Haninge har vi tillsammans med Slättö förvärvat en byggrätt på 13 000 kvm ljus BTA.

- ▣ Vi har framgångsrikt utökad vårt gröna obligationslån (ISIN SE0014965729) med förfall den 19 april 2024 med 150 Mkr.
- ▣ Vi har produktionsstartat 282 bostäder i Nykvarn centrum.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- ▣ Vi har förvärvat en byggrätt i Vallentuna om ca 2 000 ljus BTA som ligger i anslutning till ett av våra andra projekt som ska produktionsstartas under 2021.

NYCKELTAL

TKR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 apr - 2021 mar	2020 jan-dec
Hyresintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	4 811	1 342	16 550	13 081
Hyresintäkter	3 977	1 342	14 593	11 958
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	31 584	8 978	31 584	31 584
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	27 146	7 589	27 146	27 146
Uthyrningsgrad (ekonomisk)	90,2%	100%	90,2%	67%
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14 993	11 200	64 956	61 163
Res. Från intressebolag och SIBS andel av joint venture	65 017	62 300	178 206	175 489
Rörelseresultat	75 531	66 275	213 124	203 868
Resultat efter skatt	49 921	59 021	153 458	162 558
Förvaltningsfastigheter	408 000	777 130	408 000	393 000
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	724 500	181 000	724 500	705 000
Produktionsstartade lgh under perioden	282	192	633	543
Lgh i förvaltning	562	117	562	562
Lgh under uppförande	989	796	989	707
Lgh under projektutveckling	4 710	1 625	4 710	4 311
Totalt antal lgh	6 261	2 538	6 261	5 580
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	681	250	3 473	3 042
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm	22 940	4 793	22 940	22 940
Soliditet	31,5%	23,9%	31,5%	33,8%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	38,1%	24,3%	38,1%	39,6%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	58,7%	62,0%	58,7%	59,0%

VD har ordet

Fortsatt stark tillväxt och god lönsamhet i vår kärnverksamhet

SIBS har haft en stark inledning på året med fortsatt god lönsamhet i vår kärnverksamhet vilken omfattar hela värdekedjan. Vi har produktionsstartat 282 bostäder i Nykvarn Centrum och vi har hälsat flera nya hyresgäster välkomna i projekten Tranbäret i Kalmar och Glidplanet i Örebro. Vi fortsätter tydligt på vår inslagna väg med ambition att färdigställa 1 000 lägenheter per år.

Under kvartalet förvärvades ca 680 byggrätter fördelat på tre projekt i attraktiva lägen i Vallentuna, Haninge samt Mariefred. Samtliga projekt har planerade produktionsstarter redan under 2021/2022. Planen för året är att produktionsstarta ytterligare ca 1 100 lägenheter vilket möjliggör att vi redan 2022 kan nå vårt operativa mål om 1 000 färdigställda lägenheter per år.

Våra 157 färdigställda lägenheter i Glidplanet, Örebro släpptes för uthyrning under januari 2021 och projektet har under kvartalet blivit fullt uthyrt. Det visar att vårt erbjudande om hållbara hyresbostäder inom segmentet "Affordable Premium" är både uppskattat och efterfrågat.

God utveckling på stark marknad

Konkurrensen i samband med förvärv av fastigheter med potentiella byggrätter har hårdnat som en direkt konsekvens av ökad efterfrågan på hyresrättsfastigheter från investerare samt en fortsatt yieldkompression, vilket drivit värdena och lett till ökat intresse för produktion inom segmentet. Byggrättsmarknaden börjar så sakteligen närma sig de nivåer som gällde hösten 2017.

Vi kan konstatera att värdeutvecklingen på våra färdigställda bostadsfastigheter och vår byggrättsportfölj varit god samtidigt som vårt erbjudande om hyresrätter med rimliga hyror är efterfrågat. Våra metoder ger dessutom kortare byggtider i kombination med tidplaner och kostnader som håller. Det är en styrka när behovet av bostäder är stort och byggrätter behöver realiseras till bostäder.

Stälpriset börjar nu röra sig mot mer normala nivåer medan fraktpriserna ligger kvar på något högre nivåer. De senare antas dock justeras nedåt närmare sommaren enligt normala säsongsvariationer.

Pandemin är fortsatt närvarande även om vi nu tydligt rör oss mot ett samhälle utan restriktioner. Vi ser ingen påverkan på verksamheten men fortsätter följa restriktioner och värna våra medarbetare och kunders hälsa och välmående.



Stärkt finansiering med gröna obligationer

Under perioden ökade vi även vårt gröna obligationslån med ytterligare 150 MSEK under samma ramverk likt tidigare. Det möttes av stort intresse vilket var mycket glädjande. Det ger oss möjlighet att fortsätta utveckla verksamheten med full kraft och tydlig målsättning.

Miljöcertifiering av alla nya byggnader

Vårt fokus på hållbarhet fortsätter och samtliga nya byggnader miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande miljöcertifiering. Som ett led i vår höga ambition om långsiktig och hållbar förvaltning har SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad rekryterat en senior förvaltningschef.

Fortsatt expansiv tillväxt

På såväl kort som lång sikt ser vi goda möjligheter att fortsätta vår expansiva tillväxt med bibehållen eller förbättrad lönsamhet. Med vårt dedikerade team av medarbetare inom hela värdekedjan för bostadsbyggande, fortsätter vårt målmedvetna arbete mot att bli en av Nordens mest hållbara och största bostadsbyggare för egen förvaltning. Vi ser fram emot ett händelserikt 2021.

Stockholm, maj 2021

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

Stark inledning av året 2021

Styrkan och effektiviteten i den helintegrerade värdekedjan har bevisat sig under inledningen av året

📌 MOKO har fortsatt befäst sin position som Sveriges mest effektiva och innovativa projekteringsbolag, och har simultant med pågående projektering i ett stort antal projekt även lyckats vidareutveckla konfigurationsverktygen vilket kommer leda till ännu effektivare projektering framgent.

📌 SIBS Malaysia fortsätter att hålla en produktionstakt om 6 moduler per dag med ständiga förbättringar av processen och fortsatt mycket god kvalitetskontroll.

📌 Frontlog fortsätter att leverera i tid trots en turbulent fraktmarknad under perioden. Vikten av att ha ett eget freight management bolag har visat sig väldigt tydligt i under rådande marknadssituation.

📌 MOBY fortsätter att imponera och färdigställer i snitt tre lägenheter om dagen med god leveransprecision och kvalitet.

📌 Sveaviken har trots hög konkurrens fortsatt att göra bra förvärv både på kort och lång sikt. Sveaviken har även fortsatt ett aktivt förvärsarbete samt har deltagit i ett flertal markanvisningstävlingar.



SIBS Ledning

Från vänster bakre raden: Jon Mellqvist, Hållbarhetschef - Erik Söderholm, CTO SIBS AB & Group
Pär-Henrik Almén, Vice VD MOBY AB - Viktor Ryd, VD MOBY AB

Från vänster främre raden: Patrik Jensen, VD MOKO AB - Pär Thomaeus, VD Sveaviken Bostad
Erik Thomaeus, VD SIBS AB & Group - Anna Lysedal, Redovisningschef

Saknas på bilden: Ulf Thomaeus, CFO SIBS AB & Group - David Österström, VD Frontlog, COO SIBS AB

Detta är SIBS Group

VISION

Vi strävar efter att vara den mest effektiva utvecklaren, tillverkaren och ägaren av bostäder i Norden. SIBS målsättning är att förändra branschen genom att optimera alla aspekter av byggnadsdesign, produktion, konstruktion och förvaltning samtidigt som fokus på miljömässig hållbarhet och designflexibilitet bibehålls.

Det är dags att gå bortom traditionellt byggande till en era av mer industriell intelligens och förändra hur vi designar, konstruerar, levererar och förvaltar bostadshus.

VÅR VERKSAMHET

Unika värden i värdekedjan

Bolagen inom SIBS Group täcker hela värdekedjan från förvärv till fastighetsförvaltning. Här skapas unika värden för SIBS såsom en allt större kunskap om industriellt, flexibelt byggande och värden byggs kontinuerligt in i bolagets leverans. Hög kvalitets- och kostnadskontroll säkerställs i alla moment och leveranssäkerhet garanteras i egna led. Vår organisation präglas av innovation, utveckling och handlingskraft.

Med det egenutvecklade byggsystemet "parametrisk modularisering" samt vår egenutvecklade konfigurator bygger vi projekt med stor flexibilitet i utformningen samtidigt som vi minimerar projektrisker. Byggsystemet tillåter oss att skräddarsya projekten efter tomternas utformning för maximalt nyttjande av detaljplanernas exploateringsförutsättningar. Ingen tomt är den andra lik och inget projekt är det andra likt.

Förutbestämda parametrar säkerställer att det vi ritat blir byggbart och självklart följer myndighetskraven. När vi sedan utnyttjar arkitektoniska objekt i projekteringsarbetet säkerställer vi att vi lär av det vi ritat och aldrig återuppfinner hjulet.

Byggsystemet i kombination med vår konfigurator gör att vi minimerar projektrisker genom att följa ett regelsatt system som automatiskt varnar och omöjliggör att man ritat något som inte följer våra förutbestämda parametrar eller myndighetskrav.

VÅRA STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Hållbarhet

Våra bostadsprojekt ska bestå i generationer, därför är hållbarhet tydligt integrerat i varje moment. Målsättningen är att ständigt förbättra byggnadsprocessen för att minimera påverkan på miljön och bidra till ökad social hållbarhet.

Marknadsinsikt

Med välgrundade analyser och förståelse för marknadens utveckling, väljer vi våra geografiska lägen och utvecklingsområden. Analys och förvärv som görs tidigt i vår värdekedja är avgörande för hur stora värden som skapas senare.

Projektportfölj

Vår projektportfölj är väl avvägd för god tillväxt. Vi säkerställer att vi tillvaratar möjligheter på såväl makro- som mikronivå. Geografiskt fokus ligger på Mälardalen med omnejd samt storstäder som Malmö och Göteborg. Även större regionala städer med universitet är intressanta etableringsorter.

Hyresgästen idag och imorgon

Med djuplodande kunskap om trender och drivkrafter inom bostadsutveckling håller vi oss i framkant. Med hyresgästen i fokus agerar vi redan idag på morgondagens behov.

Teknik

Med ny teknik skapar vi så energieffektiva byggnader som möjligt samtidigt som våra metoder ger stora tids- och kostnadsbesparingar. Våra lösningar ska också underlätta för våra hyresgäster att leva hållbart.

Arkitektur

Våra hus ska bidra till en attraktiv stadsbild, därför är arkitekturen högprioriterad såväl exteriört som interiört. Vårt egenutvecklade modulära design- och byggsystem ger stor flexibilitet att skapa en premiumkänsla i varje bostad.

Funktionalitet

SIBS bostäder är utformade för att tjäna behoven i vardagen såväl som för tillfällena med guldkant på tillvaron. Funktionen är i centrum från helhet till detalj som gör det lite bättre, lite smidigare och lite bekvämare att bo och leva i våra hus.

MÅLSÄTTNING

Vi fortsätter vår tillväxtresa mot att:

- ▣ bli en av Nordens ledande bostadsbyggare för egen förvaltning
- ▣ årligen producera cirka 1 000 bostäder
- ▣ ha Sveriges nöjdaste hyresgäster

Engagemang i hela värdekedjan



Sveaviken Bostad

MARKNADSANALYS OCH FÖRVÄRV

Våra välgrundade analyser ligger till grund för val av geografiska lägen. Med djup kunskap om trender och drivkrafter agerar vi redan idag på morgondagens behov. Specifik kompetens inom områden som byggt teknik och miljöstrategisk analys gör oss marknadsledande inom vårt gebit. Med hyresgästen i fokus utvecklar vi bostäder som bidrar till det goda samhället.

Värdeskapande

Väl avvägd marknadsanalys och stringent förvärvsprocess är grunden för vårt värdeskapande. Analys och förvärv som görs tidigt är avgörande för hur stora värden som skapas senare.



moko

DESIGN OCH PROJEKTERING

Våra hus ska bidra till en attraktiv stadsbild, därför är arkitekturen högprioriterad. Egenutvecklade modulära design- och byggsystem ger stor flexibilitet i utförande och betydligt kortare projekterings- och byggtider. Stort fokus läggs också på energieffektivisering. Våra nyckelkompetenser inom arkitektur, konstruktion och installation är alla experter på SIBS byggsystem.

Värdeskapande

Våra processer är kostnadseffektiva och kvalitetssäkrade. Byggsystemsutvecklingen och multidisciplinär approach i projekteringen skapar stora värden.



SIBS Malaysia

PRODUKTION

Ca 90% av arbetet sker i våra fabriker i Malaysia. Ambitiösa kvalitetskontroller och effektiva processer ger mycket god kostnadskontroll och säker arbetsmiljö. SIBS egenutvecklade produktion- och processutrustning produceras i Malaysia och vi optimerar ständigt våra flöden. Vi satsar på funktion, design, hållbara energisystem och modulerna klarar ljudklass A.

Värdeskapande

Effektiv kunskapsåterföring och processutveckling genererar optimerade processer med mycket hög kostnadskontroll. Dessutom en produkt med höga kundvärden.



frontlog

LOGISTIK OCH TRANSPORT

Frontlog ansvarar för transport och logistik av modulerna från fabriken. Förutsägbar produktion gör att vi kan planera, synkronisera och optimera transporter. Med skickligt hanterad transportflexibilitet reducerar vi kostnader samtidigt som vi säkerställer minsta möjliga miljöpåverkan. Våra landtransporter uppgår till cirka en tiondel jämfört med platsbyggda hus.

Värdeskapande

Gedigen kunskap och strukturerad upphandlingsprocess gör att vi hittar de mest kostnadseffektiva frakterna. Optimering i logistikflöden ger färre transporter och hög leveransprecision.



moby

MONTAGE OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

MOBY monterar och färdigställer bostäderna. Vår metod ger väsentligt mindre tid på byggarbetsplatsen tack vare den höga färdigställandegraden på våra moduler. Arbetsmiljön blir både säkrare och bättre då färre arbetsmoment, transporter och lyft sker på arbetsplatsen. Sett till byggtid är vi branschledande med 50% kortare byggtid än konventionella metoder.

Värdeskapande

Hög färdigställandegrad, detaljerad planering och förutsägbara leveranser reducerar byggtid och transporter. Det minskar störning i området, ger lägre miljöpåverkan och snabb leverans.



Sveaviken Bostad

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Med fokus på de boende tar vi ett långsiktigt, hållbart perspektiv i förvaltningen. Vi har en tillförlitlig och tillgänglig förvaltning. Husen överträffar med råge energikraven enligt svensk byggstandard, bland annat tack vare solpaneler, bergvärmesystem och byggsystemets energieffektivitet. Värdefull erfarenhetsåterföring förstärks av att värdekedjan finns inom koncernen.

Värdeskapande

Våra hållbara, funktionella och estetiska tilltalande fastigheter skapar värde för många. De bidrar till ett mer hållbart samhälle och ger fler tillgång till premiumbostäder med rimlig hyra.

Projektportfölj

Projektnamn	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Kompassen*	Luleå	159	I produktion	I produktion
Autogyron**	Örebro	117	I produktion	I produktion
Parasollet	Lund	80	I produktion	I produktion
Barkarbystaden kv 15**	Järfälla	351	I produktion	I produktion
Nykvarn Centrum**	Nykvarn	282	I produktion	I produktion
Vegaterassen**	Haninge	241	Lagakraftvunnen	2021
Mariefred station***	Strängnäs	400	Lagakraftvunnen	2021
Brädgården	Nyköping	462	Lagakraftvunnen	2021
Vallentuna Centrum 1	Vallentuna	37	Detaljplaneskede	2021
Vallentuna Centrum 2	Vallentuna	40	Detaljplanskede	2021
Enköping Centrum	Enköping	300	Detaljplaneskede	2022
Rogaland	Stockholm	250	Detaljplaneskede	2022
Hässelby Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2022
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2022
Enköping Station***	Enköping	400	Detaljplaneskede	2023
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2023
Svanholmen	Stockholm	300	Detaljplaneskede	2023
Stockrosen	Nyköping	300	Detaljplaneskede	2023
Konservatorn	Stockholm	160	Planbesked	2024
Kornboden	Rimbo	200	Inväntar planbesked	2024
Skiffern	Huddinge	280	Inväntar planbesked	2024
Tumba	Botkyrka	560	Inväntar planbesked	2024

Total

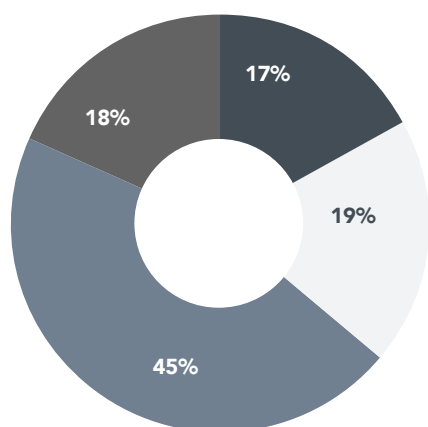
5 699

* Avyttrat till Slättö

** Joint venture (50/50) med Slättö

*** Joint venture (50/50) med Nordsten Sveafastigheter

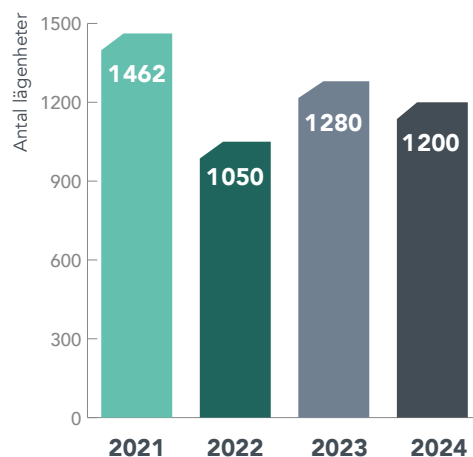
PROJEKTSTATUS



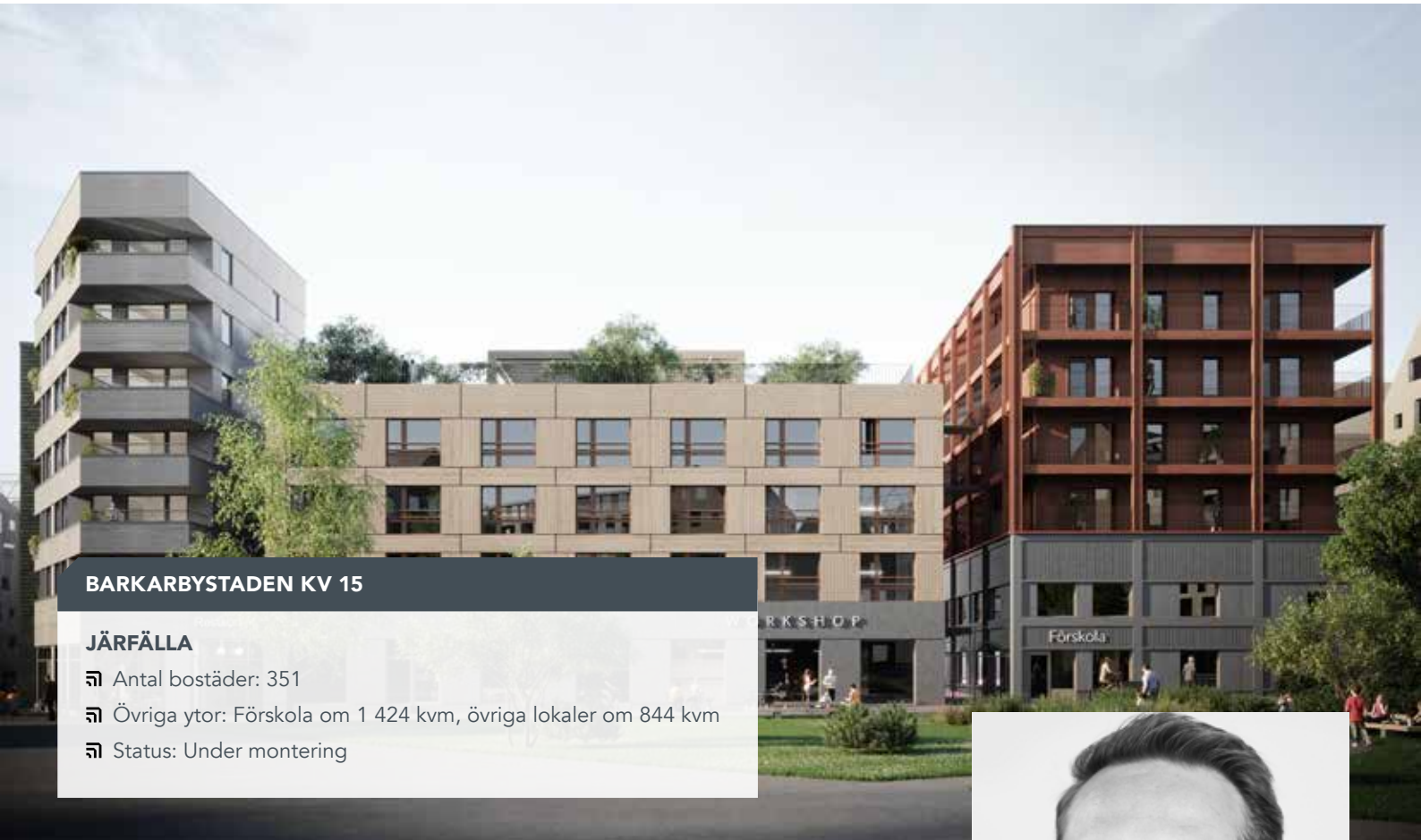
Kategorier

I produktion	17%
Lagakraftvunnen detaljplan	19%
Detaljplaneskede	45%
Översiktsplanering	18%

KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER



Allt enligt plan med 14 volymer per dag i Barkabystaden kv 15



BARKABYSTADEN KV 15

JÄRFÄLLA

- Antal bostäder: 351
- Övriga ytor: Förskola om 1 424 kvm, övriga lokaler om 844 kvm
- Status: Under montering



PÄR-HENRIK ALMÉN

Vice VD MOBY AB

“Vi är mitt uppe i montering av vårt hittills största projekt. Arbetet flyter på helt enligt plan och i detta projekt sätter vi 14 volymer per dag, som mig veterligen är snabbast i branschen. Samtidigt är det en balanserad takt som både är arbets säker och en nivå där vi får med oss kvalitén på rätt sätt.”



Pizzeria och närhandel i Kalmarporten

I Kalmarporten invigde Kommunstyrelsens ordförande i Kalmar, Johan Persson, Pizzapalatset som drivs av Hassan Saroe tidigare vinnare av pizza-SM. Hassan kommer att sälja pizzor samt även bedriva en närhandel för de boende i Snurrom. En noggrann urvalsprocess av hyresgäst, verksamhetsinriktning samt hyresgästanpassning har letts av Sveaviken Bostad och MOBY. Pizzapalatset blir nu ett välkommet tillskott av när-service för de boende i Kalmarporten.

KALMARPORTEN

KALMAR

☑️ Antal bostäder: 218 hyresrätter

☑️ Uthyrning pågår



Övrig information

Transaktioner med närstående

SIBS har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Säsongsvariationer

SIBS verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan större projekt få betydande intäcks- och resultat effekt på enskilda kvartal. Intäcks- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Obligation

SIBS offentliggjorde den 19 oktober 2020 en emission av ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 400 mkr inom ett rambelopp om 600 mkr.

Den 23 mars utökades obligationslånet med 150 mkr vilket innebär att 550 mkr av rambeloppet om 600 mkr är utnyttjat. Obligationen noterades den 25 november på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List under namnet SIBS 01 GB.

Upprättande av kvartalsredovisning

För jämförande kvartal i denna rapport har vissa antaganden varit behövliga att ske i konsolideringen för koncernen. Det har inte skett någon förändring av redovisningsprinciper eller andra uppskattningar över tiden och den jämförelsedata som återges bedöms ge en rättvisande bild.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 468 varav 14 kvinnor och 454 män.

Segmentsredovisning

SIBS har under året påbörjat arbetet med att analysera och följa arbetet per segment.

Risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med SIBS riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker i SIBS verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan. Därtill exponeras SIBS mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Ytterligare information om bolagets risker återges i årsredovisningen för 2020 och då främst under not 38 sidan 82.

Effekter av Covid-19

Coronapandemin har sedan våren 2020 påverkat den globala ekonomin och läget präglas fortfarande av osäkerhet.

Utvecklingen är fortfarande svår att bedöma bland annat på grund av osäkerhet kring framtida smittspridning och olika varianter av viruset.

Massvaccineringen innebär att man räknar med att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021.

SIBS har ännu inte observerat några väsentliga negativa konsekvenser för verksamheten under 2020/2021 vilka kan kopplas till utbrottet av covid-19. Vi följer noggrant marknadens utveckling och säkerställer att vi står väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios.

Ägarfördelning per den 31 mars 2021

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Industrium AB	15 000	30,00%
Landera AB	9 444	18,89%
Neptunia Invest AB	7 500	15,00%
Ramstedt Gruppen AB	7 306	14,61%
Exoro Capital AB	5 111	10,22%
Övriga aktieägare	5 639	11,28%
Totalt	50 000	100,00%

Händelser efter rapportperiodens utgång

Vi har förvärvat en byggrätt i Vallentuna om ca 2 000 ljust BTA som ligger i anslutning till ett av våra andra projekt som ska produktionsstartas under 2021.

Koncernens resultaträkning

TKR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 apr - 2021 mar	2020 jan-dec
Hysesintäkter	3 977	1 342	14 593	11 958
Projekt och entreprenad intäkter	219 869	-	444 245	224 376
Totala intäkter	223 846	1 342	458 838	236 334
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-217 880	-	-442 256	-224 376
Fastighetskostnader	-652	-320	-2 829	-2 497
Bruttoresultat	5 314	1 022	13 753	9 461
Aktiverat arbete för egen räkning	20 298	-	117 264	96 966
Utvecklingskostnader	-20 298	-	-117 264	-96 966
Administrationsomkostnader	-7 431	-4 802	-35 487	-32 858
Avskrivningar icke projektrelaterade	-3 304	-3 579	-11 193	-11 468
Rörelseresultat före värdeförändring	-5 421	-7 359	-32 927	-34 865
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14 993	11 200	64 956	61 163
Övriga rörelseintäkter	956	206	2 872	2 122
Övriga rörelsekostnader	-14	-72	18	-40
Resultat från intresseföretag	65 017	62 300	178 206	175 489
Rörelseresultat	75 531	66 275	213 124	203 868
Finansiella intäkter	55	-	468	413
Finansiella kostnader	-17 882	-4 904	-32 419	-19 441
Resultat före skatt	57 705	61 371	181 174	184 840
Skatter	-7 784	-2 350	-27 716	-22 282
Periodens resultat	49 921	59 021	153 458	162 558
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	49 921	59 021	152 373	161 473
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	1 086	1 086
Summa periodens resultat	49 921	59 021	153 458	162 558
PERIODENS RESULTAT				
Årets resultat	49 921	59 021	153 458	162 558
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Omräkningsdifferenser	3 198	274	-31 339	-34 363
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	3 198	274	-31 339	-34 363
Summa totalresultat för perioden	53 119	59 295	122 119	128 195

Kommentarer till totalresultatet Q1 2021

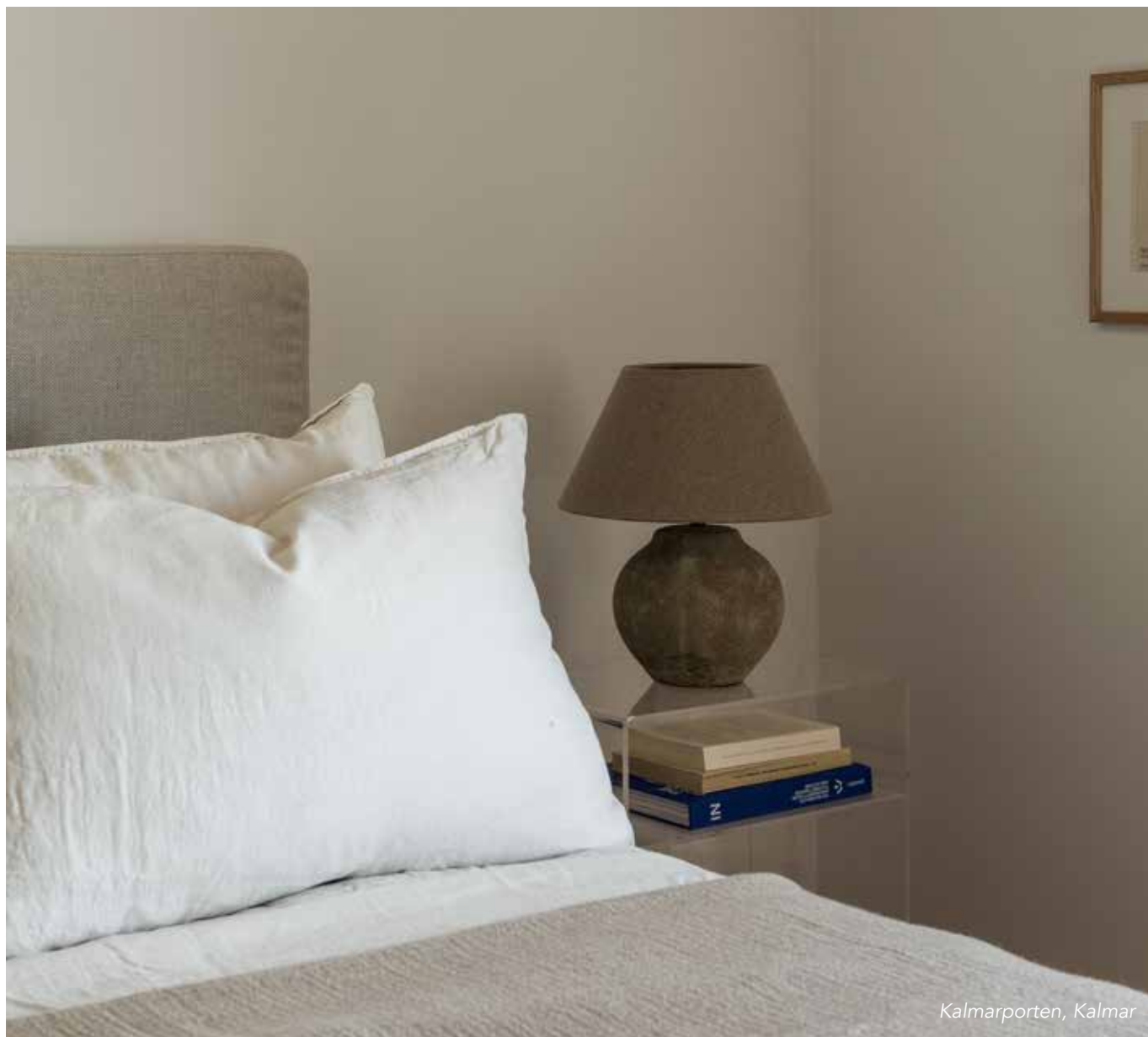
Hysesintäkterna ökade under perioden till 3 977 Tkr och driftkostnaderna till 652 Tkr. Ökningarna är hänförligt till att SIBS under året förvaltar ett större hyresbestånd.

Koncernen redovisar Projekt och entreprenadintäkter om 219 869 Tkr och Kostnader motsvarande 217 880 Tkr. Intäkterna och kostnaderna avser för de projekt där koncernen inte har det bestämmande inflytandet.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 20 298 Tkr och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 7 431 Tkr och avskrivningarna i resultaträkningen om 3 304 Tkr är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Värdeförändringen om 14 993 Tkr avser värdeförändring i befintligt bestånd. Periodens Resultat från intresseföretag avser till övervägande del värdeförändring i underliggande projekt som bedrivs i joint ventures.



Kalmarporten, Kalmar

Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	211 051	103 549	193 434
Förvaltningsfastigheter	408 000	777 130	393 000
Rörelsefastigheter	112 052	121 320	109 700
Nyttjanderättstillgångar	2 969	-	-
Förbättringskostnader på annans fastighet	54	270	108
Maskiner och inventarier	33 953	25 200	28 553
Uppskjuten skattefordran	-	1 153	-
Andelar i intresseföretag	346 995	64 259	258 117
Fordringar på intresseföretag	-	7 211	-
Övriga långfristiga fordringar	7 766	5 966	7 716
Summa anläggningstillgångar	1 122 839	1 106 058	990 628
Omsättningstillgångar			
Varulager	51 663	32 100	52 106
Upparbetad ej fakturerade intäkter	185 639	-	148 385
Kundfordringar	223	62	311
Fordringar hos intresseföretag	25 110	52 300	39 600
Övriga fordringar	108 579	267 520	85 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 495	721	3 627
Likvida medel	316 192	25 600	228 151
Summa omsättningstillgångar	703 901	378 303	557 952
SUMMA TILLGÅNGAR	1 826 740	1 484 360	1 548 580

Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	500	50	500
Övrigt tillskjutet kapital	237 000	137 000	237 000
Reserver	-22 669	8 495	-25 868
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	354 277	202 629	304 356
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	569 108	348 174	515 987
Innehav utan bestämmande inflytande	7 107	6 021	7 107
Summa eget kapital	576 215	354 195	523 094
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	781 100	365 305	599 551
Uppskjutna skatteskulder	25 619	45 044	17 774
Summa långfristiga skulder	806 719	410 349	617 325
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	153 849	449 279	127 343
Fakturerad ej upparbetad intäkt	11 639	6 686	61 358
Leverantörsskulder	82 537	63 221	87 031
Skulder till intresseföretag	48 555	2 301	17 538
Aktuella skatteskulder	5 135	151	5 578
Övriga skulder	113 095	178 867	90 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 994	19 311	18 400
Summa kortfristiga skulder	443 806	719 816	408 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 826 740	1 484 360	1 548 580

Kommentarer till koncernens balansräkning

Q1 2021

Förvaltningsfastigheter

Posten förvaltningsfastigheter ökar under första kvartalet. Ökningen är till övervägande del hänförlig till värdeförändring i färdigställda fastigheter.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgår till 346 995 Tkr. Förändringen under perioden avser främst värdeförändring i underliggande projekt som bedrivs i joint ventures och tillskott.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/ Fakturerade ej upparbetade kostnader

I posterna återfinns fordringar och skulder mot bolag som ej ägs till 100 %.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgör till övervägande del obligationslån samt slutfinansierade projekt som ägs fullt ut av koncernen.



Kalmarporten, Kalmar

Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	57 706	61 646	184 840
- Avskrivningar och nedskrivningar	7 086	6 802	27 839
- Kapitaliserad ränta	-	-	5 364
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-14 993	-11 200	-61 163
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	-65 017	-62 300	-124 928
- Orealiserade kursdifferenser	1 170	-	-18 821
	-14 048	-5 052	13 131
Betald inkomstskatt	-638	-	-2 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 686	-5 052	10 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	2 328	-6 285	-30 703
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-32 589	1 442	-115 307
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	463	44 242	208 851
Summa förändring i rörelsekapitalet	29 798	39 399	62 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-44 484	34 347	73 023
Investeringsverksamheten			
Aktiverade utvecklingskostnader	-20 297	-	-96 966
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-7	-161 480	-373 603
Förvärv av rörelsefastigheter	-203	-508	-10 482
Försäljning av dotterbolag	-	-	67
Försäljning andelar i intresseföretag, join venture	-9 284	-4 501	-
Lån till intresseföretag	-	-	2 710
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 697	-2 929	-14 740
Förändring långfristiga värdepapper	-50	-	-1 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 538	-169 418	-494 765
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott	-	-	47 579
Upptagna obligationslån	176 970	-	352 383
Upptagna övriga lån	-	-	129 718
Upptagna banklån	-	130 506	254 437
Amortering banklån	-9 383	-	-17 805
Amortering leasingskuld	-	-	-2 857
Amortering aktieägarlån	-	-	-141 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 587	130 506	621 533
PERIODENS KASSAFLÖDE	88 040	-4 565	199 791
Likvida medel vid periodens början	228 151	30 166	30 166
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-1 806
Likvida medel vid periodens slut	316 191	25 600	228 151

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

TKR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Eget kapital			
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	515 987	288 879	288 879
Periodens resultat	49 922	59 021	161 472
Annat eget kapital	3 199	274	-34 364
Aktieägartillskott	-	-	100 000
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	569 108	348 174	515 987
Innehav utan bestämmande inflytande	7 107	6 021	6 021
Periodens resultat	-	-	1 086
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	7 107	6 021	7 107
Utgående eget kapital	576 215	354 195	523 094

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning	1 354	1 021	4 326
Aktiverat arbete för egen räkning	20 297	-	96 966
Övriga rörelseintäkter	-	30	-
	21 651	1 051	101 292
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	-	-15	-39
Utvecklingskostnader	-20 297	-	-96 966
Administrationsomkostnader	-7 918	-6 121	-25 372
Rörelseresultat	-6 564	-5 085	-21 085
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	544	149	651
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16 218	-1 789	-6 907
Resultat efter finansiella poster	-22 238	-6 725	-27 342
Erhållna koncernbidrag	-	-	-
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-22 238	-6 725	-27 342

Moderbolagets Balansräkning

TKR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	211 051	103 548	193 434
	211 051	103 548	193 434
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	54	270	108
Inventarier	876	616	645
	930	886	753
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	61 892	61 230	61 590
Fordringar hos koncernföretag	276 282	185 200	210 558
Andelar i intresseföretag	34	35	35
Fordringar hos intresseföretag	-	2 510	-
Andra långfristiga fordringar	7715	7 321	7 716
	345 923	256 296	279 899
Summa anläggningstillgångar	557 904	360 730	474 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	112	-	219
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt st	24 618	21 523	34 655
Övriga fordringar	12 032	2 900	5 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 831	1 450	1 525
	43 593	25 873	41 527
Kassa och bank	281 589	21 691	212 556
Summa omsättningstillgångar	325 182	47 564	254 083
SUMMA TILLGÅNGAR	883 086	408 294	728 168

Moderbolagets Balansräkning

TKR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	500	50	500
Fond för utvecklingsutgifter	211 050	-	193 434
	211 550	50	193 934
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital	237 000	137 000	237 000
Balanserat resultat	-249 283	-10 441	-204 325
Periodens resultat	-22 238	-6 725	-27 342
	-34 521	119 834	5 333
Summa eget kapital	177 029	119 884	199 267
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	56 413	79	72 400
Långfristiga räntebärande skulder	529 990	-	353 020
	586 403	79	425 420
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	206 560	-
Leverantörsskulder	7 691	11 321	2 768
Skatteskulder	130	151	191
Skulder till koncernföretag	93 318	63 770	90 068
Skulder till intresseföretag och joint venture	-	-	9 038
Övriga kortfristiga skulder	831	4 231	770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 684	2 298	645
	119 657	288 331	103 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	883 086	408 294	728 168

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

SIBS tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper och metoder som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i SIBS årsredovisning för 2020.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i delårsrapporten för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden.

Nya standarder från och med 2021

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2021 har haft påverkan på SIBS finansiella rapportering.

NOT 2 SAMARBETSARRANGEMANG

Projekt som drivs i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och inflytande, utgör "samarbetsarrangemang". Gemensamt inflytande existerar när beslut kräver ett enhälligt samtycke från de parter som kollektivt delar det bestämmande inflytandet.

För SIBS samarbetsprojekt gäller att man tillsammans med övriga samarbetspartners har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten samt att avtalet ger parterna rätt till verksamhetens nettotillgångar. Dessa projekt identifieras som joint ventures och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att innehav i joint ventures redovisas initialt i koncernens rapport över finansiell ställning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ingående värde

Tillkommande anskaffning	7
Värdeförändring	14 993
Avyttring	-
Utgående värde	408 000

Värderingen av förvaltningsfastigheter sker utifrån externa värderingsinstitut samt utifrån bolagets dokumenterade interna process för värderingar.

Fastigheterna värderas, initialt vid projektstart av externa värderingsinstitut, och marknadsvärdet följs därefter löpande. Vid rapportperiodens utgång har samtliga fastigheter värderats av externa värderingsinstitut.

Värdering av fastigheter har fastställts med avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton. Driftnetton baseras utifrån marknadsanpassade antaganden.

NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Andelar intresseföretag

Ingående anskaffningsvärde	258 117
Förvärv	10 346
Resultatandel intresseföretag/joint venture	65 017
Omklassificering	13 515
Utgående redovisat värde	346 995

Stockholm den 27 maj
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus
CEO

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Definitioner och ordlista

Driftöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdeförändringar beaktats.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto. Räntetäckningsgrad används för att belysa känsligheten i resultaträkningen vid ränteförändringar och centrala kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Justerad soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning justerad för likvida medel. Soliditeten används som nyckeltal för att belysa finansiell stabilitet på lång sikt.

BOA (Boarea)

Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boarean är den yta man kan få betalt för när man hyr ut den.

BTA (Bruttoarea)

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Bruttoarean används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmelser, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar.

Bygglov

Ett bygglov är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning. Syftet med detta tillstånd är att säkerställa att projektet ska följa lokala regler för markanvändning och byggande. I projektsammanställning avser bygglov, ett bygglov som vunnit laga kraft.

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga fastighet. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller någon form av avtal eller överenskommelse, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

Detaljplaneskede, Planbesked, Inväntar planbesked

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (PBL). Det är kommunen som beslutar om att påbörja planarbete. En planprocess kan inledas med ett planbesked om när planarbete kan påbörjas eller genom att kommunen själv

tar initiativ till att påbörja ett planarbete. I planbeskedet anges riktlinjer för den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett planprogram. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd innan det går vidare för godkännande.

Kommunen tar fram ett planförslag tillsammans med fastighetsägaren/exploatören som därefter skickas ut på samråd. Ett samråd pågår vanligtvis i ca sex veckor. Efter samrådet upprättar kommunen en samrådsredogörelse där alla synpunkter som har kommit in under samrådet sammanställs och bemöts. Ett omarbetat planförslag kommuniceras en andra gång genom att ställas ut på granskning. Granskningstiden är minst två veckor.

Efter granskningstiden sammanställer och bemöter kommunen de inkomna synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande. Efter granskningen får endast mindre justeringar av planförslaget göras innan beslut om antagande. Efter antagande kan detaljplanen överklagas.

Tiden för överklagande är tre veckor från dess att kommunen tillkännagivit beslutet. Om detaljplanen inte upphävs eller överklagas, eller om överklaganden avslås i de högre instanserna, vinner detaljplanen laga kraft. Det betyder att detaljplanen är den gällande regleringen av markanvändning och byggande inom området.

Lagakraftvunnen

En detaljplan, förkortat Dp, är ett dokument inom fysisk planering och anger hur ett begränsat område i en kommun eller motsvarande skall bebyggas och får användas. I projektsammanställning avser lagakraftvunnen, en detaljplan som vunnit laga kraft.

Parametrisk modularisering

SIBS egenutvecklade modulära design- och byggsystem automatiserar stora delar av projekteringen samt industrialiserar byggprocessen. Det ger stor flexibilitet i utförande och betydligt kortare projekterings- och byggtider. Metoden är nästan lika flexibel som platsbyggt vilket möjliggör byggnation av alla typer av flerbostadshus utan de begränsningar som andra industriella producenter av bostäder ofta har.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.



Kontaktinformation

Erik Thomaeus
CEO, SIBS AB
et@sibsab.com
+46 070-755 78 98

Ulf Thomaeus
CFO, SIBS AB
ut@sibsab.com
+46 072-210 72 30

Kommande finansiell rapport

Delårsrapport kvartal 2 publiceras vecka 34 2021.

Denna information är sådan insiderinformation som SIBS AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner för offentliggörande klockan 15.00 CET den 27 maj 2021.

