

SIBS

Delårsrapport

Tredje kvartalet

Januari – september 2023



Ledande industriell producent av lägenhetsmoduler på den globala marknaden

1. Sverige

Cirka 2 000 färdigställda lägenheter.
 Cirka 1 600 lägenheter under produktion
 Ca 94 medarbetare inom koncernen
 Koncernledning och huvudkontor i Stockholm

2. Storbritannien

SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living, i de två första avtalade projekten, uppföra ca 600 lägenheter belägna på pendlingsavstånd till centrala London. SIBS och Donards framtida ambition är att, i takt med marknaden, bygga cirka 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och på Irland.

3. NEOM, Saudiarabien

SIBS har tecknat 2 separata avtal med NEOM i Saudi Arabien om produktion, leverans och installation av totalt ca 3 500 fullt utrustade och nyckelfärdiga lägenheter. Produktionen av de 2 000 första lägenheterna är i full gång och samtliga lägenheter ska vara färdigställda under fjärde kvartalet 2024.

4. Malaysia

Två fabriker i Penang
 Total produktionskapacitet om cirka 6 000 lägenheter per år
 Ca 1 588 medarbetare



6 000

Skalbar **produktionskapacitet** upp till 6 000 lägenheter per år.

30%

Lägre produktionskostnad jämfört med traditionellt byggande.

50%

Tidsbesparing från projektering till färdigställande jämfört med traditionellt byggande.

2

Fabriker i Penang, Malaysia

90%

Färdigställandegrad i fabrik (inklusive hiss-schakt, installationer och trapphus).

30-50%

Energibesparingar i levererade hus.

Skalbarhet

Skalbarhet i både värdekedja och produktion.

Anpassningsbar produktion

Design automation som möjliggör anpassning till nya marknader och anpassning till lokala föreskrifter.

Kvalitetssäkring längs hela kedjan

Över 350 kontrollpunkter säkerställs längs hela kedjan och dokumenteras digitalt.

Cirkularitet

Husen är designade för att kunna demonteras, flyttas och byggas upp igen med samma stomme och installationer.

Delårsrapport januari - september 2023

juli - september 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 593,8 (319,4) MSEK, varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 10,9 (14,9) MSEK.
- Rörelseresultatet för perioden var 53,4 (32,5) MSEK.
- Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 092,0 (2 263,0) MSEK.
- Produktionsstart om 1 300 lägenheter, samtliga i Neom, Saudi-arabien (434).

Januari - september 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 1 586,6 (882,4) MSEK, varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 52,1 (36,8) MSEK.
- Rörelseresultatet för perioden var - 235,3 (335,8) MSEK.
- Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 092,0 (2 263,0) MSEK.
- Produktionsstart om 3 474 lägenheter, samtliga i Neom, Saudi-arabien (970).
- Specifik energianvändning för byggnader som varit i drift minst ett år: 39 kWh/kvm i genomsnitt.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- SIBS har i september 2023 tecknat ett nytt avtal med NEOM i Saudi Arabien för leverans av ytterligare 1 300 bostäder fördelat på 22 hus, dessa läggs till den tidigare ordern om 2 174 lägenheter. Affären avser leverans av nyckelfärdiga hus och kommer i sin helhet att levereras och driftsättas under fjärde kvartalet 2024. NEOM är i dagsläget världens största urbaniseringsprojekt.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Sveaviken Bostad omvandlade i oktober 2023 sin förvaltningsdel i nya bolaget Sveaviken PM som blir kvar inom koncernen som ett helägt dotterbolag till SIBS AB. Sveaviken PM är en ny aktör på marknaden för fastighetsförvaltning där bolaget nu får möjlighet att ta nya externa förvaltningsuppdrag över hela Sverige.

360

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-SEP 2023

5 092

LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE

MSEK

1 482

MARKNADSVÄRDE
FÄRDIGSTÄLLDA
FASTIGHETER INKL
JOINT VENTURES

748

LÄGENHETER
I FÖRVALTNING

11 577

BYGGRÅTTER
I SVENSKA
PORTFÖLJEN

3 474

ORDERINGÅNG
JAN-SEP 2023

39

KWH/KVM SPECIFIK
ENERGIANVÄNDNING
I GENOMSnitt

190

MWH
GENERERAD SOLEL

NYCKELTAL

MSEK	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2022 okt- 2023 sept	2022 jan-dec
Hysesintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	52,1	36,8	10,9	14,9	72,4	55,0
Hysesintäkter	46,0	28,7	7,8	12,6	63,5	46,2
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	43,0	93,8	43,0	93,8	43,0	111,9
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	39,3	77,9	39,3	77,9	39,3	95,0
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-15,6	5,6	215,6	-37,8	-19,8	1,5
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	-233,8	414,5	-219,0	97,8	-257,7	390,5
Rörelseresultat	-235,3	335,8	53,4	32,5	-234,5	336,7
Resultat efter skatt	-411,7	283,5	27,7	19,1	-424,6	270,6
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	1 092,0	2 263,0	1 092,0	2 263,0	1 092,0	2 263,0
Marknadsvärde färdigställda fastigheter**	1 482,0	2 439,9	1 482,0	2 373,0	1 482,0	2 439,9
Produktionsstartade lgh under perioden	3 474	970	1 300	434	3 474	970
Färdigställda lgh under perioden	360	314	28	51	636	590
Lgh i förvaltning	748	1 195	748	1 195	748	1 471
Lgh under uppförande	5 092	2 254	5 092	2 254	5 092	1 978
Lgh under projektutveckling	9 620	9 739	9 620	9 739	9 620	9 959
Totalt antal lgh	15 460	13 188	15 460	13 188	15 460	13 408
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	-360	1 498	-28	83	-305	1 442
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm*	33 614	47 181	33 614	47 181	33 614	52 222
Soliditet***	30%	33%	30%	33%	30%	31%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	32%	35%	32%	34%	32%	32%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	56%	67%	56%	67%	56%	59%

*SIBS andel

**Summan av marknadsvärde av alla färdigställda fastigheter i egen förvaltning samt SIBS andel av motsvarande värden i intressebolag och joint venture.

***För perioden har en justering skett vad gäller redovisningsprinciper, se avsnitt under redovisningsprinciper.

VD har ordet

Kvartalet har präglats av fortsatt stark ordergång och utökning av produktionskapacitet i våra fabriker

Det tredje kvartalet har passerat och vi befinner oss fortsatt en utmanande svensk bostadsmarknad med höga marknadsräntor, stor osäkerhet och få transaktioner. Enligt plan har vi därför fortsatt accelerera vår expansion mot den globala marknaden, där efterfrågan är hög på våra produkter, vår kvalitet och vår kapacitet. SIBS ökade synlighet på den internationella marknaden har ökat efterfrågan på våra produkter ytterligare, vilket banar väg för fortsatt expansion och på sikt gör oss mindre känsliga för konjunktursvängningar i enskilda länder.

Stark ordergång och utökad produktionskapacitet

Under kvartalet har SIBS ordergång förblivit robust och överträffat våra högt ställda förväntningar. Vi har erhållit ytterligare en betydande affär om ca 1 300 lägenheter till NEOM i Saudiarabien, vilket innebär att vi nu har sålt över 4 000 lägenheter utanför Sverige under 2023. Detta är en imponerande prestation och ett tydligt tecken på den globala intresset för våra produkter. För att möta den ökande efterfrågan och säkra framtida möjligheter har vi fortsatt att investera i ökad produktionskapacitet i våra fabriker samt anställa kompetent personal.

Våra internationella affärer är i full produktion och leveranserna har börjat i stor skala. Vi lägger stor vikt vid att leverera högkvalitativa och hållbara bostäder i tid till våra internationella partners. Dessa affärer börjar nu synas i våra räkenskaper, och för det tredje kvartalet rapporterar vi en omsättning på 594 MSEK och ett rörelseresultat på 53 MSEK.

Värdeförändring under det tredje kvartalet

Under det tredje kvartalet redovisar vi en värdeförändring om 215 MSEK för förvaltningsfastigheter. Denna värdeförändring inkluderar koncernens värdeförändringar på helägda fastigheter om -50 MSEK, justering av tidigare reavinst vid avyttring av bolag om 200 SEK samt en justering av värde av pågående projekt om 65 MSEK.

Utmaningar och strategisk omställning

Det senaste året har makrofaktorer i omvärlden gjort att nybyggnation av flerbostadshus i bland annat Sverige blivit mer utmanande. Antalet byggstartar i landet har minskat med nästan 60 % under första halvåret och även SIBS har kraftigt reducerat antalet projektstartar i Sverige. Våra pågående projekt fortlöper dock enligt plan med flertalet stora färdigställda projekt det kommande året.

Vi är övertygade om att våra produkter och lösningar gör oss unika och konkurrenskraftiga även i en komplex och utmanande omvärld. Den inhemska marknaden kommer att återhämta sig, men det finns just nu inga tydliga tecken på en vändning på kort sikt. Däremot finns det flera marknader globalt där utvecklingsprojekten rör sig framåt i hög fart och vi är fast övertygade om att vår strategi att diversifiera och satsa på internationell tillväxt är hållbar på lång sikt.

Framtida mål och fokus

Vår målsättning för 2024 och framåt är att fortsatt producera ca 1 000–2 000 lägenheter per år till Sverige, ca 1 000–2 000 lägenheter till Storbritannien samt resterande kapacitet om ca 2 000–



4 000 lägenheter till övriga världen med fokus på Mellanöstern. De banbrytande affärerna i Saudiarabien har ökat intresset och efterfrågan på den globala marknaden för våra produkter. Vi har därför aktivt ställt om vår affärsmodell för att fokusera mer på försäljning av vår unika industriella tillverkning av högkvalitativa bostäder. Denna omställning har hittills varit framgångsrik och vi ser mycket ljus på den framtida utvecklingen.

Organisatorisk omstrukturering och finansiell planering

Under det senaste året har det skett förändringar inom SIBS-gruppen, primärt drivna av den globala efterfrågan på våra produkter och makrofaktorer både i Sverige och utomlands som redan nämnts. Vi fokuserar nu mer på modulförsäljning, dvs design, produktion och leverans till slutkund som sedan sätter upp husen själva, samt vår projektförsäljning som innefattar design, produktion, frakt samt sammansättning på plats hos slutkund.

För att möta omställningen och leverera fullt ut på vår strategi har vi omorganiserat oss och viktat om vår kompetens internt. Vi har utökat vår kapacitet inom produktion och projektleverans samt expanderat vår försäljningsorganisation globalt för att klara en större efterfrågan. Dessutom har förvaltningen i Sveaviken Bostad i oktober 2023 strukturerats om till ett eget bolag, Sveaviken PM. Bolaget blir nu en ny aktör på marknaden vilket fullt ut möjliggör externa kunder och ökar förmågan att ta tillvara de möjligheter som finns. Bolaget har mötts med stor entusiasm och bolagets förvaltningserbjudande nyttjas redan av externa kunder.

Finansiell styrka och framtidens utmaningar

En förutsättning för SIBS framgångsrika tillväxt och etablering på den globala marknaden var att 2020 finansiera bolaget med ett obligationslån. Vi arbetar just nu tillsammans med våra rådgivare för att hitta den bästa lösningen inför obligationens förfall i april 2024. Min förhoppning är att vi kan presentera en färdig lösning för detta innan årsskiftet.

SIBS står starkt med en välfylld orderbok, hög och justerbar produktionskapacitet samt en otroligt flitig, kompetent och professionell organisation. Jag är otroligt stolt över vår produkt som har fått ett så stort internationellt genomslag. Vi ser fram emot att avsluta ett spännande år på ett övertygande sätt och går in i 2024 med ovärderliga erfarenheter, fokus på leverans samt en vilja att fortsätta expandera.

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

Detta är SIBS

VISION

Vi sätter en ny standard i byggbranschen

Vårt långsiktiga mål är att driva utvecklingen av morgondagens byggindustri, där byggprojekt kostar mindre, går snabbare och är mer förutsägbara. Där det tar månader, och inte år att bygga nya bostäder. Vår ambition är att leda utvecklingen inom ConstructionTech – kombinationen av automatiserade system för design, och industriellt byggande, som omvandlar genererade ritningar till färdiga byggnader – med exakt precision.

Vi går bortom traditionellt byggande till industriell intelligens och förändrar hur vi designar, konstruerar, levererar och förvaltar bostadshus.

MISSION

Vi effektiviserar och utvecklar byggbranschen med hjälp av teknologi

Genom ConstructionTech förnyar vi en traditionell industri och gör den mer kostnadseffektiv, produktiv och digital. Med en förbättrad byggindustri kan vi producera högkvalitativa bostäder, som är både energieffektiva och designade för att vara cirkulära och tillgängliga på en global nivå.

VÅRA HÖRNSTENAR

Skalbart

Optimerad tillväxt

Allt vi gör är skalbart, vilket möjliggör snabb utveckling som gynnar våra partners, investerare och hyresgäster.

Digitalt

Digitalisering i varje steg

Våra egenutvecklade processer och system har gjort det möjligt för oss att vara digitala från början och utveckla smarta lösningar och koncept från grunden.

Hållbart

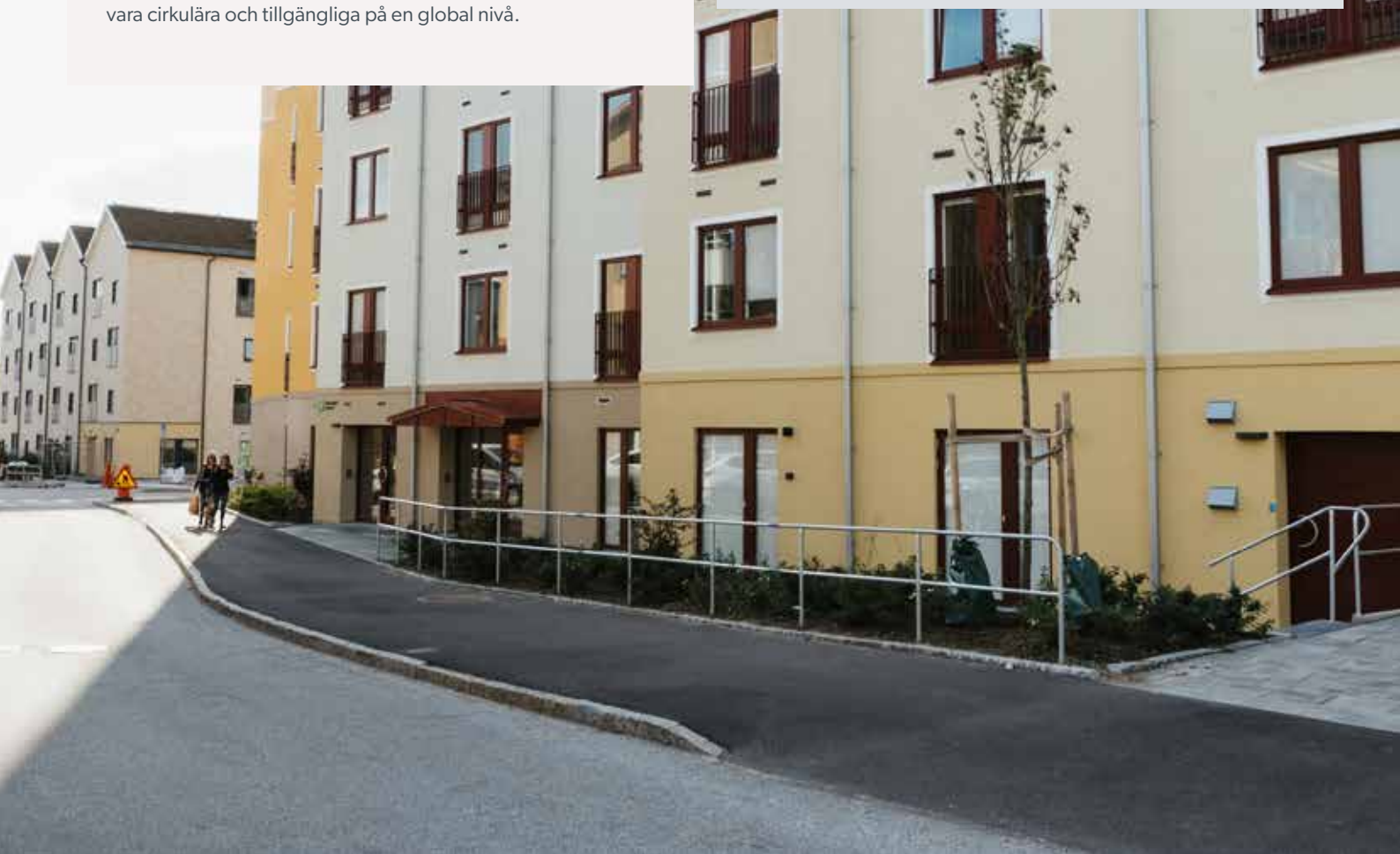
Designat för cirkularitet

Vi strävar efter att ha ett cirkulärt förhållningssätt i såväl vår affär som produktion. Vårt perspektiv är alltid långsiktigt.

Fokuserat

Inga kompromisser

Genom att använda digitalisering från början till slut och effektiviserad industriell produktion minskar vi byggtiden utan att kompromissa med kvalitet.



SIBS affärsmodell

Med utgångspunkt i SIBS ledande expertis och patenterade system inom ConstructionTech optimerar vi våra tillgångar och fokuserar på tre affärsområden med tydliga koncept. SIBS har i sin natur automatiserade processer med hög förutsägbarhet och precision. Samtidigt erbjuder affärsstrategin möjligheter till hög grad av

variation för att möta olika behov på olika marknader, i projekt och hos kunder. Vi arbetar ständigt med att utveckla en såväl robust som adaptiv verksamhet. Genom vår affärsstrategi bygger vi ett långsiktigt hållbart bolag som möter dagens behov och samtidigt ligger steget före in i framtiden.



Scandinavian Industrialized Building Systems

ConstructionTech

Byggsystem: Flexibel och skalbar mjukvara för designautomation som omvandlar automatiskt genererade ritningar till färdiga byggnader
Produktionssystem: Process och produktionsmaskiner utvecklade "in-house" för att integreras med mjukvaran



Industriell försäljning

Under affärsområdet Industriell försäljning säljer och levererar SIBS projekten enligt koncepten Projektförsäljning eller Modulförsäljning till en global marknad. Affärsområdet omfattar såväl koncernens koncepthus som specialanpassade byggnader helt enligt kundens behov och önskemål.



SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. Med en skalbar kapacitet på cirka 6 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

Produkter

Projektförsäljning

Nyckelfärdigt hus

Design och produktion av moduler som transporteras till byggarbetsplats. SIBS ansvarar för montering, färdigställande och driftsättning.

Modulförsäljning

Moduler med assistans till nyckelfärdigt

Design och produktion av moduler som transporteras till byggarbetsplatsen. Kunden ansvarar för montering, färdigställande och driftsättning. SIBS assisterar fram till driftsättning.



Bostadsutveckling & förvaltning

Utveckling och förvaltning av hyresbostäder och kommersiella fastigheter inom koncernen på den nordiska marknaden. Affärsområdet omfattar hela värdekedjan för fastighetsutveckling från förvärv till nyckelfärdigt.



Genom det helägda dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger, äger och förvaltar vi fastigheter inom koncernen. I Sveaviken har vi byggt cirka 2 000 lägenheter i Sverige. Vi har förfinat och utvecklat konceptet med kvalitetssäkring av hela kedjan och slutprodukten.

Varumärken



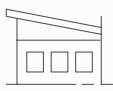
Utvecklar, äger och förvaltar bostäder inom koncernen på den nordiska marknaden.

rehouse

Koncepthus för snabb leverans av bostäder där behovet är som störst. Utvecklar och förvaltar för koncernen och för extern part.

rehotel

Koncept för hotellfastigheter. Utvecklar och hyr ut till välrenommerade operatörer.



The Home Factory

Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik.



Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik. Omfattar även licens för SIBS byggsystem.

Översikt SIBS projektprocess



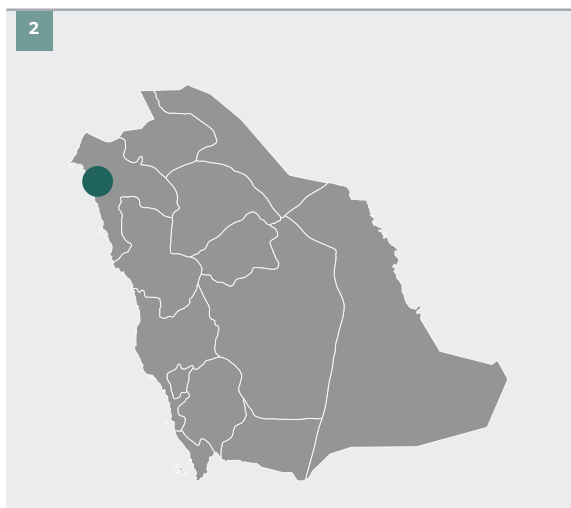
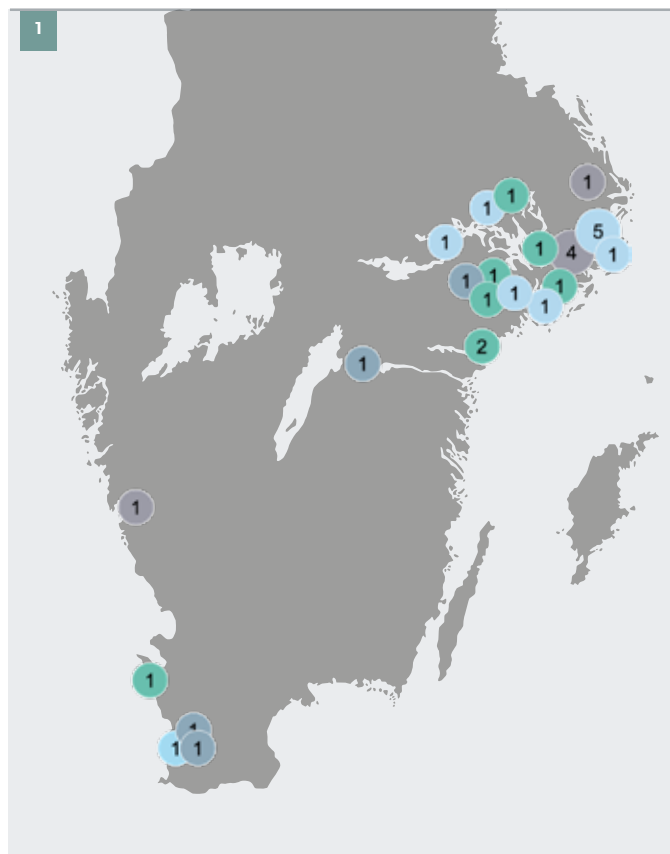
	Design och konfiguration	Planering och inköp	Produktion	Logistik och transport	Montering och färdigställande
TID ✓	Upp till 70% snabbare.	Beställningspunkter i ERP-system. Beställt i tid för leverans i tid.	Industriell optimerad tillverkning sker parallellt med markarbeten.	Just-in-time.	Hus färdigställt på 3-4 månader efter monteringsstart. Färdigställd grund. Upp till 60-70% kortare tid.
KOSTNAD ✓	>70% lägre kostnad.	Effektivisering genom få komponenter som alla köps i volym.	Industriell tillverkning. Cirka 50% snabbare.	Upp till 90% färre lastbilstransporter till byggarbetsplats.	30% kostnadsbesparing tack vare 90% färdigställandegrad i fabriken.
KVALITET ✓	Automatisk kvalitetssäkring i byggsystemet.	Rigorös genomgång och test av material i sourcing-avdelning och separat inköpsavdelning.	Över 300 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt.	En etablerad, detaljerad process möjliggör och förbättrar.	Över 50 kvalitetspunkter i varje modul dokumenteras digitalt.
HÅLLBARHET ✓	Byggsystem utvecklat för en bra energiprestanda.	Kontrollerade leverantörer med miljöbedömda byggvaror.	Säkrare arbetsmiljö i en kontrollerad industriell miljö.	Sjöfrakt för minskad klimatpåverkan.	Tredjepartscertifierat hållbara byggnader.
SÄRSKIJANDE ✓	Flexibilitet Low mixture high volume.	Volyminköp av testade, standardiserade produkter i en autogenererad inköpsprocess.	Egentillverkade produktionsmaskiner.	Egenutvecklat fraktsystem CC-lite för att minska stress på modulen under frakt.	90% färdigställt vid leverans till byggarbetsplats. Vertikala schakt på plats i väggarna, färdiga trapphus och hisschakt, modulär grund.
	SIBS har utvecklat en dynamisk konfigurator som automatiserar ritningsprocessen för modulbyggnader utifrån förinställda parametrar. Detta möjliggör högre flexibilitet i ritningsproceduren än vad som är möjligt för en konventionell modulbyggare.	Den automatiserade ritningsprocessen möjliggör att materialkomponenterna kan fastställas och beställas i ett tidigt skede, med mycket hög precision och kostnadssynlighet. Allt material levereras i rätt mängd just-in-time till fabriken, vilket innebär att vi slipper ha en omfattande lagerhållning.	Fabrikerna i Penang, Malaysia mottar digitala ritningar och materialkomponenter. Därefter konstrueras bostadsmodulerna i en strömlinjeformad, systematiserad och halvautomatiserad process. Produktionen genomförs i en kontrollerad inomhusmiljö. Det garanterar kvalitet och skapar en bättre arbetsmiljö för manuella arbetsmoment som annars skulle utförts på byggarbetsplatsen. För ett typiskt projekt är modulerna klara cirka 4-6 veckor efter produktionsstart. Under produktionen utförs ett stort antal standardiserade kvalitetskontroller. Alla material och komponenter som installeras i lägenheterna registreras för att enkelt kunna spåras vid behov.	SIBS integrerade logistikinfrastruktur hanterar frakten från Penang, Malaysia hela vägen till slutdestinationen på byggarbetsplatsen. Storskalig upphandling av sjö- och landtransporter före produktionsstart möjliggör en hög nivå av effektivitet och kostnadssynlighet.	Markarbete och grund färdigställs parallellt med produktionen av modulerna i fabriken och när modulerna anländer till byggarbetsplatsen inleds monteringsarbetet på den färdigställda grunden. Modulerna kan enkelt sättas samman med hjälp av SIBS-Connect, som också gör det möjligt att lyfta av modulerna och plocka isär byggnaden. Fasad och tak monteras på plats. I genomsnitt monteras 20 moduler per dag.

SPS Flow

SPS-flow är en SIBS-utvecklad digital plattform som stöder samarbete, informationsdelning och effektiv hantering av projekt genom hela verksamhetsprocessen. Systemet fungerar som en digital ryggrad med funktioner som möjliggör presentation av instruktioner, checklista och dokumentation av kvalitetskontroller.

Breddade perspektiv i projektportföljen

SIBS har drygt 15 000 lägenheter i pågående och planerade projekt i Sverige, England och NEOM.
Under 2023 bedöms 3 474 lägenheter produktionsstartas.



- I produktion
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Detaljplaneskede
- Översiktsplanering

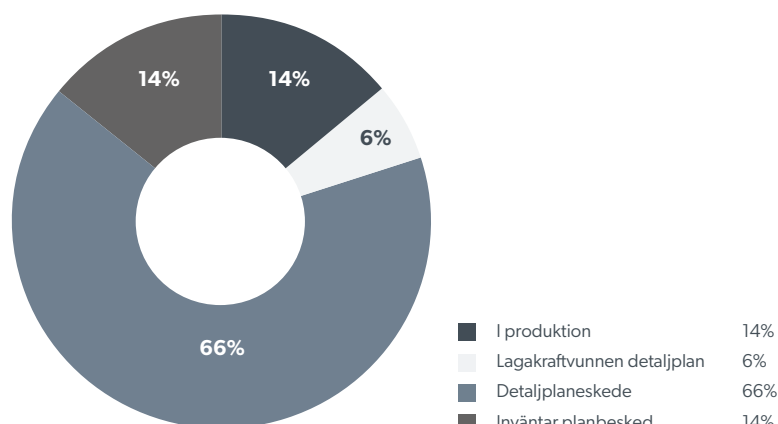
Projektportfölj

Projektname	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Nykvarn Centrum	Nykvarn	147	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	39	I produktion	I produktion
Brädgården *	Nyköping	462	I produktion	I produktion
Enköping Centrum *	Enköping	328	I produktion	I produktion
Barkarby 2 *	Stockholm	208	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	434	I produktion	I produktion
Svanholmen	Stockholm	300	Lagakraftvunnen	2024
Mariefred station etapp 2**	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2024
Linköping *	Linköping	48	Lagakraftvunnen	2024
Portkvarteren	Lund	100	Lagakraftvunnen	2025
Hyllie	Malmö	120	Lagakraftvunnen	2025
Eskilstuna	Eskilstuna	300	Detaljplaneskede	2025
Kallfors	Södertälje	350	Detaljplaneskede	2025
Hemmesta	Värmdö	300	Detaljplaneskede	2025
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2025
Enköping station**	Enköping	500	Detaljplaneskede	2025
Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2025
Ruletten	Sollentuna	300	Detaljplaneskede	2025
Tumba	Botkyrka	560	Detaljplaneskede	2026
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2026
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2026
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2027
Rogaland	Stockholm	400	Detaljplaneskede	2027
Sjödalen	Huddinge	100	Detaljplaneskede	2027
Kungsbacka	Kungsbacka	1 000	Inväntar planbesked	2027
Kornboden	Rimbo	200	Inväntar planbesked	2027
Skiffern	Huddinge	280	Inväntar planbesked	2027
Konservatorn	Stockholm	160	Inväntar planbesked	2027
Total		11 577		

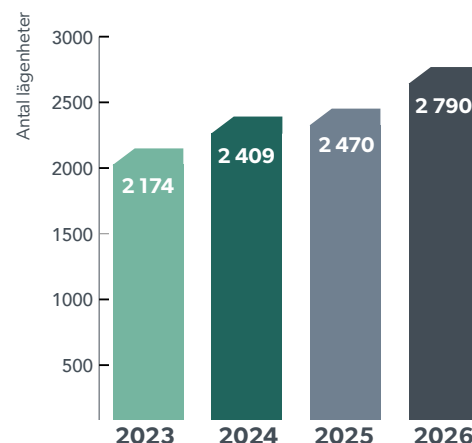
* Joint venture (50/50) med Slättö

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

PROJEKTSTATUS SVERIGE



PRODUKTIONSTARTER I FABRIK



SIBS stärker sin roll i NEOM-projektet genom ytterligare leverans av 1 300 bostäder

I maj 2023 undertecknade SIBS ett avtal med NEOM för att leverera 2 174 högkvalitativa bostäder, ett projekt som cementerade SIBS roll som en viktig aktör i NEOM:s expansiva urbaniseringsplaner. Denna överenskommelse markerade startskottet för ett ambitiöst partnerskap där SIBS engagerar sig i NEOM, världens största urbaniseringsprojekt. Nu, bara några månader senare, befäster SIBS sin ställning genom att tilldelas ytterligare en order för 1 300 bostäder.

Montage pågår av de första drygt 2 000 bostäderna

Den första ordern på 2 174 lägenheter, ursprungligen tecknad i maj 2023, är redan under produktion och har börjat monteras på plats. Dessa toppmoderna och energieffektiva bostäder är belägna i huvudområdet för personalbostäder och kontor, optimerade för att vara energieffektiva med snålspolande kranar och solpaneler på taket.

Ny order stärker SIBS position

Det nya projektet, beläget i Oxagon, en avancerad industriell stad i den södra delen av NEOM, ingår i den övergripande visionen om att skapa kognitiva städer och destinationer som drivs av 100% förnybar energi. Denna regionutveckling är en del av NEOM:s strävan att bli en global knutpunkt för innovation, affärer och hållbar utveckling.

Till Oxagon kommer SIBS att leverera ytterligare 1 300 lägenheter fördelade på 22 hus, med en total byggnadsarea på cirka 100 000 m² BTA. Varje lägenhet, konstruerad för dem som arbetar med planering, teknik och konstruktion för NEOM, erbjuder hög standard med väldesignade kök, exklusiva badrum och balkonger.

Denna andra order bekräftar inte bara NEOM:s förtroende för SIBS utan stärker också SIBS position som en världsledande industriell producent av bostäder.

En kombination av kvalitet, flexibilitet och effektivitet

Den nya ordern ingår i SIBS affärssegment Industrial Sales och levereras som Project Sales. Det innebär att SIBS kommer att leverera färdiga byggnader från en slutförd bottenplatta och uppåt. Hela projektet förväntas vara i drift och levererat senast under det fjärde kvartalet 2024.

”Det är en ära att bli återigen tilldelade ett kontrakt av denna magnitud. Vi ser detta som en fortsatt bekräftelse på vår kompetens och leveransstyrka inom industriell produktion av bostäder,” säger Erik Thomaeus, VD för SIBS.



SIBS överträffar inte bara förväntningarna genom att tillhandahålla högkvalitativa bostäder utan erbjuder också en unik flexibilitet. Byggnaderna är skräddarsydda för att möta NEOM:s specifika krav och är designade för framtida omlokalisering om behovet uppstår i andra regioner under NEOM:s fortsatta expansion.

David Österström, COO på SIBS, kommenterar: ”Vår skalbara kapacitet och effektiva produktion gör oss unika på marknaden. Att kunna anpassa sig till högt ställda krav, byggregler och varierande klimat är kärnan i vår framgång.”

Om NEOM

NEOM är en föregångare för framtidens hållbara städer. NEOM är beläget i nordvästra Saudiarabien, längs Röda havet, och kommer att vara en plats där entreprenörskap och innovation visar riktningen för framtiden inom avancerad teknologi, hållbarhet och innovation inom olika sektorer såsom energi, transporter, bostäder och turism. Här växer en levande och dynamisk stad fram som främjar ekonomisk tillväxt och förbättrar livskvaliteten för sina invånare.

Övrig information

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner har skett med närstående som inte 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 har ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 600 Mkr som noterades den 25 november 2020 på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List under namnet SIBS 01 GB.

Likviditet och finansiering

SIBS verksamhet är från tid till annan kapitalkrävande beroende på hur olika investeringar kan finansieras. Bolaget har dock möjlighet att vid behov avyttra tillgångar för att frigöra likviditet vilket styrelsen löpande utvärderar.

Hittills gjorda investeringar i produktionskapacitet innebär möjligheter att möta efterfrågan på nya marknader och även nya affärsmodeller som beräknas kunna medföra ett mer regelbundet löpande kassaflöde.

Bolagets obligationslån om 600 mkr förfaller till betalning i april 2024. Bolaget tillsammans med styrelsen utvärderar och för en nära dialog med rådgivare om och hur obligationen ska hanteras. En refinansiering eller förlängning av obligationslånet skulle innebära att egna medel kan nyttjas för ytterligare optimering av den pågående internationella expansionen, medan en amortering av obligationen skulle innebära en hämmad tillväxttakt på den internationella marknaden. Därför är bolagets målsättning att tillsammans med rådgivare hitta en finansieringslösning för hela eller delar av obligationslånet. Utsikterna att nå denna målsättning bedöms som goda.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 1 095 varav 54 kvinnor och 1 041 män.

Segmentsredovisning

Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsrörelse och övrig koncern. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

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 består bland andra av kreditrisker (risken att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget), likviditetsrisker (risken att bolaget får likviditetsbrist, exempelvis beroende på att bolaget inte kan förnya krediter), marknadsrisker (förändringar av förutsättningarna på bolagets kundmarknader som kan bli leda till försämrad lönsamhet) samt ränterisker och valutarisker (förändringar på ränte- och valutamarknaderna som kan medföra väsentliga negativa finansiella effekter för bolaget).

Läs mer om bolagets risker och riskhantering i Årsredovisning 2022, sidorna 8-11 samt not 43, sidan 117. Årsredovisning 2022 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Ägarfördelning per den 30 september 2023

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Industrium AB	129 111	21,1
Neptunia Invest AB	112 054	18,3
J&G Invest AB	101 156	16,6
Ramstedt Gruppen AB	74 225	12,1
Exoro Capital AB	52 156	8,5
Övriga aktieägare	142 513	23,4
Totalt	611 215	100,0

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 juli-sep	2022 juli-sep	2022 okt- 2023 sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter	46,0	28,7	7,8	12,6	63,5	46,2
Projekt och entreprenad intäkter	1 540,6	853,7	586,1	306,8	2 025,0	1 338,1
Nettoomsättning	1 586,6	882,4	593,8	319,4	2 088,5	1 384,3
Fastighetskostnader	-12,8	-6,4	-1,9	-2,6	-14,4	-8,1
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-1 482,1	-881,6	-512,7	-318,7	-1 914,8	-1 314,3
Bruttoresultat	91,7	-5,6	79,2	-1,9	159,3	61,9
Aktiverat arbete för egen räkning	87,4	77,1	28,3	23,6	115,1	104,8
Utvecklingskostnader	-87,4	-77,1	-28,3	-23,6	-115,1	-104,8
Administrationsomkostnader	-76,8	-72,2	-23,3	-24,7	-112,8	-108,1
Avskrivningar icke projektrelaterade	-12,2	-11,9	-4,0	-4	-16,4	-16,0
Rörelseresultat före värdeförändring	2,7	-89,7	51,8	-30,6	30,1	-62,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-15,6	5,6	215,6	-37,8	-19,8	1,5
Övriga rörelseintäkter	11,4	5,5	4,9	2,5	12,8	7,0
Övriga rörelsekostnader	-	-0,1	-	0,6	-	-0,1
Resultat från intresseföretag	-233,8	414,5	-219,0	97,8	-257,7	390,5
Rörelseresultat	-235,3	335,8	53,4	32,5	-234,5	336,7
Finansiella intäkter	2,7	-0,5	1,0	-	7,1	4,9
Finansiella kostnader	-174,2	-61	-44,7	-24,5	-221,6	-109,5
Resultat före skatt	-406,8	274,3	9,6	8,0	-449,0	232,1
Skatter	-4,9	9,2	18,0	11,1	24,3	38,5
Periodens resultat	-411,7	283,5	27,7	19,1	-424,6	270,6
Hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare	-426,6	279,4	17,0	17,4	-439,6	266,4
Innehav utan bestämmande inflytande	14,9	4,1	10,7	1,7	14,9	4,2
Summa periodens resultat	-411,7	283,5	27,7	19,1	-424,6	270,6
PERIODENS RESULTAT	-411,7	283,5	27,7	19,1	-424,6	270,6
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>						
Uppskrivning rörelsefastigheter	-5,6	32,3	-	32,4	-17,6	20,3
Omräkningsdifferenser	-18,5	31,4	-7,6	25,5	-27,7	22,2
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-24,1	63,7	-7,6	57,9	-45,3	42,5
Summa totalresultat för perioden	-435,8	347,2	20,1	77,0	-469,9	313,1
Totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	-450,1	339,8	9,4	72,1	-485,4	304,6
Innehav utan bestämmande inflytande	14,3	7,4	10,7	4,9	15,4	8,5
Summa totalresultat för perioden	-435,8	347,2	20,1	77,0	-469,9	313,1

Kommentarer till totalresultatet

delårsrapport januari - september 2023

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 46,0 (28,7) MSEK och driftkostnaderna till 12,8 (6,4) MSEK. Ökningarna förklaras av att koncernen äger ett större hyresbestånd jämfört med motsvarande period föregående år.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 1 540,6 (853,7) MSEK och kostnader motsvarande 1 482,1 (881,6) MSEK. Intäkterna motsvarar värdet av alla entreprenadintäkter som debiterats projektet Neom samt de cirka 8 pågående projekt där koncernen inte har ett bestämmande inflytande.

Kostnaderna motsvarar de faktiska kostnader som koncernen haft för dessa entreprenader. Ökningen från motsvarande period 2022 förklaras dels av att antalet pågående projekt är större samt att ett flertal av de pågående projekten är inne i kapitalintensiva faser.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till -15,6 (5,6) MSEK. Förändringar i befintligt bestånd uppgår till -50,3 MSEK. Orealiserade värdeförändringar på övriga fastigheter uppgick till 284,8 MSEK varav 73,6 MSEK avser omklassificering från joint venture till helägt bolag. Realiserade värdejusteringar och effekter vid avyttring utgör -250,1 MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Denna värdeförändring innefattar både det driftöverskott som uppstår i intressebolagen samt eventuella orealiserade värdeförändringar av de projektfastigheter som ägs av intressebolagen. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till -233,8 MSEK (414,5) varav -168 MSEK avser förändringar i värdering av projekt som drivs tillsammans med joint venture. Övriga -65,8 MSEK avser till övervägande omklassificering till helägt bolag från joint venture.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 87,4 (77,1) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 76,8 (72,2) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen uppgick till 12,2 (11,9) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	446,1	341,7	366,7
Förvaltningsfastigheter	2 170,4	2 421,3	2 809,2
Rörelsefastigheter	581,0	521,1	500,5
Nyttjanderättstillgångar	0,8	5,0	3,2
Förbättringskostnader på annans fastighet	0,1	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	101,0	46,2	82,3
Uppskjuten skattefordran	50,1	12,9	52,8
Andelar i intresseföretag	493,0	752,2	727,8
Övriga långfristiga fordringar	7,7	7,7	7,7
Summa anläggningstillgångar	3 850,1	4 108,2	4 550,4
Omsättningstillgångar			
Varulager	175,2	65,7	134,9
Kundfordringar	27,2	46,9	5,6
Upparbetade ej fakturerade intäkter	33,5	81,4	46,5
Fordringar hos intresseföretag	80,7	214,8	317,6
Övriga fordringar	99,2	132,9	78,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,8	-	114,5
Likvida medel	330,3	151,1	122,6
Summa omsättningstillgångar	762,9	692,8	820,1
SUMMA TILLGÅNGAR	4 613,0	4 801,0	5 370,5

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Övrigt tillskjutet kapital	737,4	486,9	618,8
Reserver	20,8	33,6	44,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	586,5	1 058,5	1 014,4
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 345,3	1 579,6	1 678,2
Innehav utan bestämmande inflytande	27,1	11,8	12,8
Summa eget kapital	1 372,4	1 591,4	1 691,0
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 126,4	2 302,0	2 291,6
Uppskjutna skatteskulder	43,0	0,9	40,6
Övriga skulder	339,2	29,9	354,7
Övriga avsättningar	4,5	4,9	4,3
Summa långfristiga skulder	1 513,1	2 337,7	2 691,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	835,1	138,3	178,9
Fakturerad ej upparbetad intäkt	354,3	182,4	145,6
Leverantörsskulder	263,5	134,7	253,5
Skulder till intresseföretag	70,0	-	186,0
Aktuella skatteskulder	0,8	-	1,7
Övriga skulder	203,6	416,5	222,6
Summa kortfristiga skulder	1 727,3	871,9	988,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 613,0	4 801,0	5 370,5

Kommentarer till koncernens finansiella ställning delårsrapport januari - september 2023

Jämförelsetal inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens slut ett bedömt marknadsvärde om 2 170,4 (2 809,2) MSEK vilket även inkluderar byggrätter värderade till 543,8 (117,0) MSEK

Under perioden har koncernen investerat 51,0 (382,9) MSEK i befintliga fastigheter. Då dessa investeringar inte medfört att det bedömda marknadsvärdet ökat redovisas motsvarande belopp som en negativ värdeförändring.

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag motsvarar värdet av koncernens andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande. Vid periodens utgång uppgår detta värde till 493,0 (727,8) MSEK. Se även kommentarer till posten *Resultat från intresseföretag*.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/ Fakturerade ej upparbetade kostnader

I posterna återfinns fordringar om 33,5 (81,4) MSEK och skulder om 354,3 (182,4) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i projektet Neom samt de projekt som bedrivs i och faktureras till intressebolagen.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgör till övervägande del banklån med säkerhet i koncernens förvaltnings- och rörelsefastigheter.

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-406,4	274,3	10,0	8,0	232,1
- Avskrivningar och nedskrivningar	43,2	33,8	15,2	11,2	41,1
- Realisationsresultat	-	0,9	-	-	-
- Kapitaliserad ränta	2,1	2,1	2,1	2,2	14,7
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	42,9	-9,4	-188,3	34,0	42,1
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	233,8	-414,5	219,0	-97,8	-390,5
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	-14,6	-2,4	-12,4	12,2	-0,6
	-99,0	-115,0	45,6	-29,2	-61,1
Betald inkomstskatt	-16,4	-1,6	-5,6	-1,0	-4,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-115,4	-116,6	40,0	-30,2	-65,1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-44,1	-0,1	-21,1	-5,4	-71,6
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	336,2	278,7	114,8	-82,7	344,8
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2,4	97,9	49,0	-56,1	115,2
Summa förändring i rörelsekapitalet	289,7	376,5	142,8	-144,2	388,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174,4	259,9	182,9	-174,5	323,3
Investeringsverksamheten					
Aktiverade utvecklingskostnader	-87,3	-77,1	-28,3	-23,6	-104,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-51,3	-359,3	-36,8	-9,1	-384,1
Förvärv av rörelsefastigheter	-109,8	-198,5	-26,9	-100,5	-197,3
Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag	1,0	85,5	-	-	-9,1
Förvärv/försäljning dotterbolag	110,5	-155,4	6,3	2,9	-273,4
Lån till intresseföretag	-	-	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40,6	-19,3	-12,8	-1,2	-60,5
Förändring långfristiga värdepapper	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-177,5	-724,1	-98,5	-131,4	-1 029,2
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-100,0	-	-	-100,1
Nyemission	118,6	-	-	-	131,9
Upptagna banklån	352,0	659,3	134,6	2,3	683,7
Amortering banklån	-121,5	-185,3	-36,5	-1,3	-25,8
Lån till intresseföretag	-149,8	60,7	-13,2	88,2	-41,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199,3	434,7	84,9	89,3	648,6
PERIODENS KASSAFLÖDE	196,2	-29,5	169,3	-216,7	-57,3
Likvida medel vid periodens början	122,6	178,9	149,1	367,4	178,9
Kursdifferens i likvida medel	11,5	1,6	11,9	0,4	1,0
Likvida medel vid periodens slut	330,3	151,0	330,3	151,1	122,6

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Eget kapital			
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 678,2	1 339,4	1 339,4
Periodens resultat	-426,2	279,4	266,4
Utdelning	-	-100,0	-
Annat eget kapital	-25,2	60,8	-59,5
Nyemission	118,6	-	131,9
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	1 345,4	1 579,6	1 678,2
Innehav utan bestämmande inflytande	12,8	4,3	4,3
Periodens resultat	14,3	7,4	8,5
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	27,1	11,7	12,8
Utgående eget kapital	1 372,5	1 591,3	1 691,0

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 okt- 2023 sep	2022 jan-dec
Nettoomsättning	18,8	22,3	6,3	7,9	24,8	26,7
Aktiverat arbete för egen räkning	87,4	79,0	28,3	23,7	105,7	106,8
Övriga rörelseintäkter	5,1	-	3,7	-	9,1	4,1
	111,3	101,3	38,3	31,6	139,8	137,6
Rörelsens kostnader						
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-
Utvecklingskostnader	-87,4	-70,8	-28,3	-21,3	-111,7	-106,8
Administrationsomkostnader	-29,6	-45,2	-10,0	-11,3	-27,5	-50,4
Rörelseresultat	-14,0	-14,6	-2,4	-1,0	-11,0	-19,6
Resultat från finansiella investeringar						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-70,0	-70,0
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-	-	1,7	0,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1,8	2,8	1,2	6,7	3,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-55,2	-40,0	-19,4	-14,4	-66,8	-55,9
Resultat efter finansiella poster	-59,2	-52,8	-18,9	-14,2	-141,3	-142,1
Skatt	-	-	-	-	17,3	17,3
PERIODENS RESULTAT	-59,2	-52,8	-18,9	-14,2	-124,1	-124,8

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	451,4	347,0	372,0
	451,4	347,0	372,0
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0,1	-	0,1
Inventarier	0,2	0,6	0,4
	0,3	0,6	0,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	237,8	207,8	237,8
Fordringar hos koncernföretag	285,3	316,3	316,3
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	17,3	-	17,3
Andra långfristiga fordringar	7,7	7,7	7,7
	548,1	531,8	579,1
Summa anläggningstillgångar	999,8	879,4	951,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	4,8	83,8	0,7
Fordringar hos koncernföretag	446,0	10,0	145,6
Fordringar hos intresseföretag	7,2	2,8	30,7
Övriga fordringar	2,2	2,0	6,2
	460,2	100,2	183,2
Kassa och bank	100,4	150,8	122,5
Summa omsättningstillgångar	560,6	251,0	305,8
SUMMA TILLGÅNGAR	1 560,4	1 130,4	1 257,3

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Fond för utvecklingsutgifter	451,4	347,0	372,0
	452,0	347,6	372,6
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital	237,0	486,9	237,0
Balanserat resultat	-554,8	-325,6	-350,6
Överkursfond	500,4	-	381,8
Periodens resultat	-59,2	-52,7	-124,8
	123,4	108,6	143,4
Summa eget kapital	575,40	456,1	516,0
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	635,6	596,3
	-	635,6	596,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	638,4	-	40,0
Leverantörsskulder	27,9	25,2	9,2
Skulder till intresseföretag	292,2	-	64,0
Övriga skulder	26,6	13,5	31,8
	985,1	38,7	145,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 560,4	1 130,4	1 257,3

Segmentrapportering

MSEK	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
	2023 jan-sep	2023 jul-sep	2023 jan-sep	2023 jul-sep	2023 jan-sep	2023 jul-sep	2023 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	52,1	10,9	-	-	-6,1	-5,6	46,0	7,8	55,0	-	-8,8	46,2
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	1 540,6	586,1	-	-	1 540,6	586,1	-	1 338,1	-	1 338,1
Totala intäkter	52,1	10,9	1 540,6	586,1	-6,1	-5,6	1 586,6	593,9	55,0	1 338,1	-8,8	1 384,3
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-1 482,1	-512,8	-	-	-1 482,1	-512,8	-	-1 314,4	-	-1 314,4
Fastighetskostnader	-15,6	-2,7	-	-	2,8	2,7	-12,8	-2	-12,5	-	4,4	-8,1
Bruttoresultat	36,5	8,2	58,5	73,3	-3,3	-2,9	91,7	79,1	42,5	23,7	-4,4	61,8
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	87,4	28,3	-	-	87,4	28,3	-	104,8	-	104,8
Utvecklingskostnader	-	-	-87,4	-28,3	-	-	-87,4	-28,3	-	-104,8	-	-104,8
Administrationskostnader	-5,3	-2,4	-71,5	-20,9	-	-	-76,8	-23,3	-11,9	-96,3	-	-108,2
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-12,2	-4,0	-	-	-12,2	-4,0	-	-16,0	-	-16,0
Rörelseresultat före värdeförändring	31,2	5,8	-25,2	-48,4	-3,3	-2,9	2,7	51,8	30,6	-88,6	-4,4	-62,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	27,7	249,8	-43,3	-34,1	-	-	-15,6	215,7	-111,4	112,9	-	1,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	11,4	5,0	-	-	11,4	5,0	-	7,0	-	7,0
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat från intresseföretag	-	-	-237,0	-221,3	3,3	2,9	-233,8	-219,0	-	386,1	4,4	390,5
Rörelseresultat	58,9	255,6	-294,1	-202,0	-	-	-235,3	53,5	-80,8	417,4	-	336,6
Finansiella intäkter	-	-	2,7	0,9	-	-	2,7	0,9	-	4,9	-	4,9
Finansiella kostnader	-50,9	-10,5	-123,3	-34,3	-	-	-174,2	-44,8	-32,6	-76,9	-	-109,5
Resultat före skatt	8,0	245,1	-414,7	-235,4	-	-	-406,8	9,6	-113,4	345,4	-	232,0
Skatter	-16,5	6,6	11,6	11,5	-	-	-4,9	18,1	22,9	15,6	-	38,5
Periodens resultat	-8,5	251,7	-403,1	-223,9	-	-	-411,7	27,7	-90,5	360,9	-	270,5
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	446,1	446,1	-	-	446,1	446,1	-	366,7	-	366,7
Förvaltningsfastigheter	1 769,9	1 769,9	400,5	400,5	-	-	2 170,4	2 170,4	2 263,0	546,2	-	2 809,2
Andelar i intresseföretag	-	-	493,0	493,0	-	-	493,0	493,0	-	727,8	-	727,8
Övriga tillgångar	297,3	297,3	1 172,7	1 172,7	-	-	1 470,0	1 470,0	97,6	1 376,2	-	1 473,8
Summa tillgångar	2 067,2	2 067,2	2 512,3	2 512,3	-	-	4 579,5	4 579,5	2 360,6	3 016,9	-	5 377,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	343,9	343,9	1 028,5	1 028,5	-	-	1 372,4	1 372,4	234,4	1 456,6	-	1 691,0
Räntebärande skulder	965,4	965,4	995,7	995,7	-	-	1 961,1	1 961,1	1 614,9	1 210,3	-	2 825,2
Övriga skulder	758,0	758,0	488,0	488,0	-	-	1 246,0	1 246,0	511,3	350,0	-	861,3
Summa eget kapital och skulder	2 067,3	2 067,3	2 512,2	2 512,2	-	-	4 579,5	4 579,5	2 360,6	3 016,9	-	5 377,5

*I segmentet Förvaltningsrörelse har hyresintäkter, fastighets- och administrationskostnader från koncernens joint ventures räknats in, vilka justerats för i kolumnen justeringar.

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 2022.

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 uttalande så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya standarder från och med 2023

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2023 har haft påverkan på SIBS finansiella rapportering.

Ändrad princip för redovisning av fordringar och skulder mot Joint Venture (JV) bolagen

Vid upprättande av rapporten för tredje kvartalet 2023 har bolaget efter en översyn tillämpat en ny princip för definition av motpart i JV projekten för koncernens byggbolag Moby. Tidigare användes principen att ett enskilt projektbolag inom en JV struktur var motpart till koncernens byggbolag. Koncernen har nu bedömt att en mer ändamålsenlig syn är att respektive JV struktur som helhet är motpart till koncernens byggbolag. Det innebär att koncernen under perioden har haft två parter i sina JV projekt; Slättö Sveaviken Bostad samt Nordsten.

I redovisningen får den nya principen konsekvenser för hur fordringar och skulder mot respektive JV redovisas i balansräkningen. Med tillämpad ny princip, att respektive JV är motpart så nettoredovisas fordringar och skulder mot respektive JV. I tidigare perioder har bruttoredovisning tillämpats. Ingen ändring har gjorts för jämförelseperioden. I nedan tabell framgår skillnaden där ny princip tillämpas i rapporten för tredje kvartalet. Belopp i MSEK. Effekten av förändrad princip medför att soliditeten förändras från 28% till 30% för perioden.

NETTOREDOVISNING NY PRINCIP

Tillgångar

Upparbetade ej fakturerade intäkter

2023-09-30	2022-12-31
33,0	46,5

Skulder

Fakturerade ej upparbetade intäkter

353,8 145,6

NETTOREDOVISNING GAMMAL PRINCIP

Tillgångar

Upparbetade ej fakturerade intäkter

2023-09-30	2022-12-31
351,1	46,5

Skulder

Fakturerade ej upparbetade intäkter

671,9 145,6

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 joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Noter

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023-09-30	2022-12-31
Ingående värde	2 809,2	680,0
Investeringar i fastigheter	51,3	382,9
Förvärv fastigheter	755,7	2 003,1
Värdeförändring	-186,1	-46,7
Avyttring fastigheter	-1 259,7	-
Investeringsstöd	-	-206,3
Omklassificering JV	-	-3,8
Utgående värde	2 170,4	2 809,2

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.

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

För perioden har koncernens förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheterna i intresseföretag värderats med hjälp av externt värderingsinstitut.

NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2023-09-30	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	727,8	673,2
Förvärv/ Tillskott	-	18,9
Resultatandel intresseföretag	-160,2	390,5
Utdelning	-1,4	-0,4
Omklassificering	-73,2	-354,4
Utgående redovisat värde	493,0	727,8

Stockholm den 29 november 2023
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus
CEO

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

Revisorns granskningsrapport

SIBS AB (publ), org nr 559050-3073

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SIBS AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport 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 ISA 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar vår slutsats ovan vill vi fästa uppmärksamheten på följande förhållande. Som framgår av koncernens balansräkning per 2023-09-30 redovisas kortfristiga räntebärande skulder om 835 MSEK. Av detta belopp utgörs 600 MSEK av obligationssskuld. Som framgår av bolagets beskrivning under rubriken Likviditet och finansiering på sid 12 i rapporten, förfaller obligationssskuden till betalning i april 2024. Vidare framgår att utvärdering pågår av dels möjlighet att refinansiera obligationen liksom dels alternativet att lösa den med egna medel. Något slutligt beslut om hur detta ska hanteras har inte fattas per dagen av rapportens avgivande.

Vi vill också fästa uppmärksamhet på tillämpning av ny princip för redovisning av fordringar och skulder mot JV bolag, se redovisningsprinciper sid 24.

Stockholm den 29 november 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

Belåningsgrad

Koncernens förvaltningsfastigheter i relation till fastighetslånen.

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. Soliditeten används som nyckeltal för att belysa finansiell stabilitet på lång sikt.

Justerad soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning justerad för likvida medel.

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.

Bygg rätt

Bedömd möjlighet att bebygga fastighet. För att förfoga över en bygg rätt 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 cirka 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.

Specifik energianvändning

Uppmätt energianvändning med korrigerat värde för graddagar, inomhustemperatur (utifrån individuell mätning och debitering och ett fåtal temperaturer över 21 grader) samt enstaka fall av hög varmvattenanvändning

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.

ConstructionTech

ConstructionTech är kombinationen av automatiserade system för design, och industriellt byggande, som omvandlar genererade ritningar till färdiga byggnader – med exakt precision. Vår tekniska plattform har en skalbar funktionalitet som gör att slutprodukten enkelt kan anpassas efter olika förutsättningar. På så sätt kan vi frångå traditionella arbetssätt inom fastighetsutveckling, där varje byggprojekt har sin egen process. Därigenom blir produktionen av trivsamma och prisvärda hem smartare, mer flexibel och mer kostnadseffektiv. Det skalbara byggsystemet – kärnan i ConstructionTech – är dessutom integrerat i vår fabrik. Tack vare att arbetet on-site är strukturerat och styrs av digitala systemstöd kan vi snabbt och med hög färdigställandegrad producera bostäder av varierande storlek.

Kontaktinformation

Erik Thomaeus
CEO, SIBS AB
et@sibs.se
+46 70-755 78 98

Ulf Thomaeus
CFO, SIBS AB
ut@sibs.se
+46 72-210 72 30

Kommande finansiell rapport

Bokslutskommuniké 2023 publiceras 23 februari 2024.

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 29 november 2023.