

SIBS

Boksluts- kommuniké 2020

januari – december

Q4



Bokslutskommuniké Q4

Januari – december 2020

- Hyresintäkterna ökade till 11 958 Tkr (563) och driftöverskottet ökade till 9 461 Tkr (457)
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 61 163 Tkr (221 518)
- Resultat från intressebolag uppgick till 175 489 Tkr (1 924)
- Årets rörelseresultat uppgick till 203 868 Tkr (197 174)

Oktober – december 2020

- Kvartalets hyresintäkter ökade till 4 525 Tkr (563) och driftöverskottet ökade till 3 543 Tkr (457)
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 37 095 Tkr (44 118)
- Resultat från intressebolag uppgick till 18 990 Tkr (1 924)
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 50 508 Tkr (38 944)

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har avtalat om att förvärva en fastighet i centrala Malmö. Planarbete pågår för cirka 400 lägenheter. Överenskommet fastighetsvärde beräknas utifrån 4 500 kr/kvm ljus BTA. Förväntad byggstart under första halvåret 2022.
- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har tilldelats en markanvisning i Hässelby och planerar för cirka 100 lägenheter. Fastigheten ligger utmed Maltesholmsvägen. Priset för marken är satt till 7 200 kr/kvm ljus BTA och tänkt exploatering är 6 000 BTA. Byggstart planeras till 2022.
- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har avtalat om att förvärva en fastighet i centrala Brunnshög, Lund. Överenskommet fastighetsvärde beräknas uppgå till ca 180 Mkr. Tillträde sker vid projektets färdigställande vilket är beräknat till andra kvartalet 2021. Projektet bedrivs idag som joint venture och innefattar 75 lägenheter.

- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har tecknat avtal om förvärv av tre fastigheter i centrala Enköping. Överenskommet fastighetsvärde beräknas uppgå till 95 Mkr. Planarbete pågår för utveckling av cirka 300 bostäder samt förskola. Byggstart förväntas ske under andra halvåret 2021.

- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har tillsammans med Nordsten Fastigheter via gemensamt bolag avtalat om att förvärva två fastigheter i Enköping belägna precis invid Enköping Station. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 42,5 Mkr. Tillträde planeras ske under första kvartalet 2021. Detaljplan som medger drygt 20 000 kvm bostäder väntas gå ut på samråd under mitten av 2021.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Tillträde av de två fastigheterna i Enköping belägna precis invid Enköping Station. Dessa fastigheter förvärvade SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad under fjärde kvartalet.

NYCKELTAL

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Hyresintäkter	11 958	563	4 525	563
Fastighetskostnader	-2 497	-106	-982	-106
Driftöverskott	9 461	457	3 543	457
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	61 163	221 518	37 095	44 118
Resultat från intressebolag	175 489	1 924	18 990	1 924
Rörelseresultat	203 868	197 174	50 508	38 944
Resultat efter skatt	162 558	150 923	28 241	28 591
Lägenheter i förvaltning	562	117	562	117
Produktionsstartade lägenheter	543	604	-	159
Lägenheter under uppförande	702	604	702	604
Räntetäkningsgrad	neg	neg	neg	neg
Soliditet	33,8%	23,6%	33,8%	23,6%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	39,6%	24,2%	39,6%	24,2%

VD har ordet

Vi summerar ett framgångsrikt 2020 för SIBS och konstaterar att vårt målmedvetna arbete givit resultat. Vi har under året ökat såväl produktionstakt som färdigställda lägenheter väsentligt. Vår byggrättsportfölj har också utökats med flertalet nya projekt. Vi har i linje med vår strategi förstärkt hela värdekedjan och samtliga koncernbolag har haft en stark tillväxt och fortsatt god lönsamhet. Våra hållbara bostäder är efterfrågade på marknaden och tillsammans med våra fantastiska medarbetare är vi väl positionerade för fortsatt utveckling i samma riktning.

Ett starkt 2020 för SIBS

2020 är onekligen ett år vi kommer att minnas med blandade känslor. Pandemin förändrade vår vardag och många av oss tvingades prioritera om. Vi på SIBS har haft förmånen att i en utmanande tid verka på en marknad som utvecklades starkt under året även om vi periodvis påverkats av pandemins framfart.

När Covid-19 först drabbade världen upplevde vi som de flesta andra att det var oöverblickbart med flera länder som stängde ner. På SIBS planerade vi noggrant för olika scenarior eftersom pandemins påverkan på verksamheten var svår att bedöma. Lyckligtvis har vi hittills drabbats lindrigt. Vår fabrik i Malaysia tvingades stänga i cirka 4 veckor under våren, vilket gav ett produktionsglapp som vi tog igen redan under sommaren.

SIBS Group har mer än väl tillvaratagit möjligheterna i en uppåtgående marknad och vi spände bågen ytterligare från en redan ambitiös nivå. Det gör att vi kan blicka tillbaka på ett mycket framgångsrikt år. Framgången kommer från det hårda arbete våra fantastiska medarbetare gjort, de över 460 direktanställda samt de långt många fler i vårt eko-system av leverantörer, underentreprenörer och konsulter. Under året har vi också rekryterat en hållbarhetschef för att ytterligare stärka vårt hållbarhetsarbete som är en central del inom hela koncernen. Självklart har året också präglats av att upprätthålla hälsa och säkerhet för våra anställda, samarbetspartners och hyresgäster.

Ökad produktion och utökad byggrättsportfölj

2020 började med 31 färdigställda lägenheter i vårt första projekt Sandtorp i Norrköping och avslutades med totalt 562 lägenheter fördelade på 4 projekt. Det ger en produktionstakt om nära två färdigställda lägenheter per dag, en utveckling vi är mycket stolta över. Under 2021 hoppas vi komma än närmre vår målsättning om ca 1 000 färdigställda lägenheter under ett år.

Vi har under perioden även haft pågående produktion i Luleå samt produktionsstartat projekt i Örebro, Lund och Barkaby



vilket ger totalt 702 bostäder i pågående produktion. Vi avslutar 2020 med ett flertal nya projekt i vår portfölj, såsom förvärv av fastigheter i centrala Malmö och två fastigheter i Enköping omfattande totalt cirka 1 000 lägenhetsbyggrätter. Vi tilldelades även en markanvisning i Hässelby om cirka 100 bostäder av Stockholm stad. Vår byggrättsportfölj fortsätter att växa och borgar för en lönsam och hållbar utveckling.

Stor efterfrågan på våra bostäder inom segmentet "affordable premium"

Våra hus är efterfrågade och fylls snabbt med hyresgäster. Marknaden har uppenbart saknat det SIBS erbjuder – yteffektiva och hållbara hyreslägenheter inom segmentet "affordable premium". Vårt tydliga hållbarhetsfokus ligger också helt rätt i tiden. Våra hus överträffar energikraven enligt svensk byggstandard med råge tack vare konkreta insatser såsom solceller på taket och bergvärme i alla projekt i kombination med ett byggsystem som i alla delar fokuserar på energieffektivitet.

Glädjande är också den positiva feedback vi fått från våra hyresgäster under året. Den bekräftar att våra koncept verkligen tillgodoser efterfrågan på bekvämlighet och funktion i vardagen som många gånger överträffar våra hyresgästers förväntningar. Det inspirerar oss att hela tiden fortsätta utveckla vårt erbjudande med målsättningen att ha Sveriges nöjdaste hyresgäster.

På stabil grund för att växla upp ytterligare 2021

Vilka förändringar i marknaden som uppstår efter pandemin återstår att se men tydligt är att hemmet och bostaden fått en ökad betydelse. Umgänget med familj och vänner i hemmamiljö har fått en mer central roll i folks liv. Även arbete hemifrån är en trend som vi tror kommer att fortsätta även efter pandemin.

Vi följer noggrant hur marknaden utvecklas och tar hänsyn till de långsiktiga bostadstrenderna som pandemin fört med sig. Några av de frågor vi tror är centrala är hur folk kommer att vilja bo, vilka funktioner som blir viktiga och vilka flyttmönster som förstärks. Med vårt flexibla byggsystem i grunden, skalbar produktion, fokus på premiumbostäder till en rimlig kostnad och en byggrättsportfölj med geografisk diversifiering står vi väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarior.

Sättet SIBS har levererat och vuxit på under året är en stor bedrift och ett tecken på en mognad inom koncernen. Det är få så pass unga, internationella bolag som klarar en sådan tillväxt.

Under 2020 såg vi mer än en 100-procentig ökning av produktionen i hela värdekedjan. Samtliga koncernbolag har haft en stark tillväxt och fortsatt god lönsamhet:

- 🏢 MOKO har befäst sin position som ett av Sveriges mest effektiva och innovativa projekteringsbolag.
- 🏢 SIBS Malaysia uppnådde en imponerande ambitionsnivå av sex producerade moduler per dag under året.
- 🏢 Frontlog har en aktningsvärd leveranssäkerhet även med de allt kortare intervallen mellan projekten.
- 🏢 MOBY har parallellt kunna hantera fler än 5 projekt med en mycket god precision och leveranskvalité.
- 🏢 Sveaviken har vunnit markanvisningstävlingar, förvärvat flera nya byggrätter och parallellt byggt upp det förvaltande benet som tar hand om våra viktiga hyresgäster.

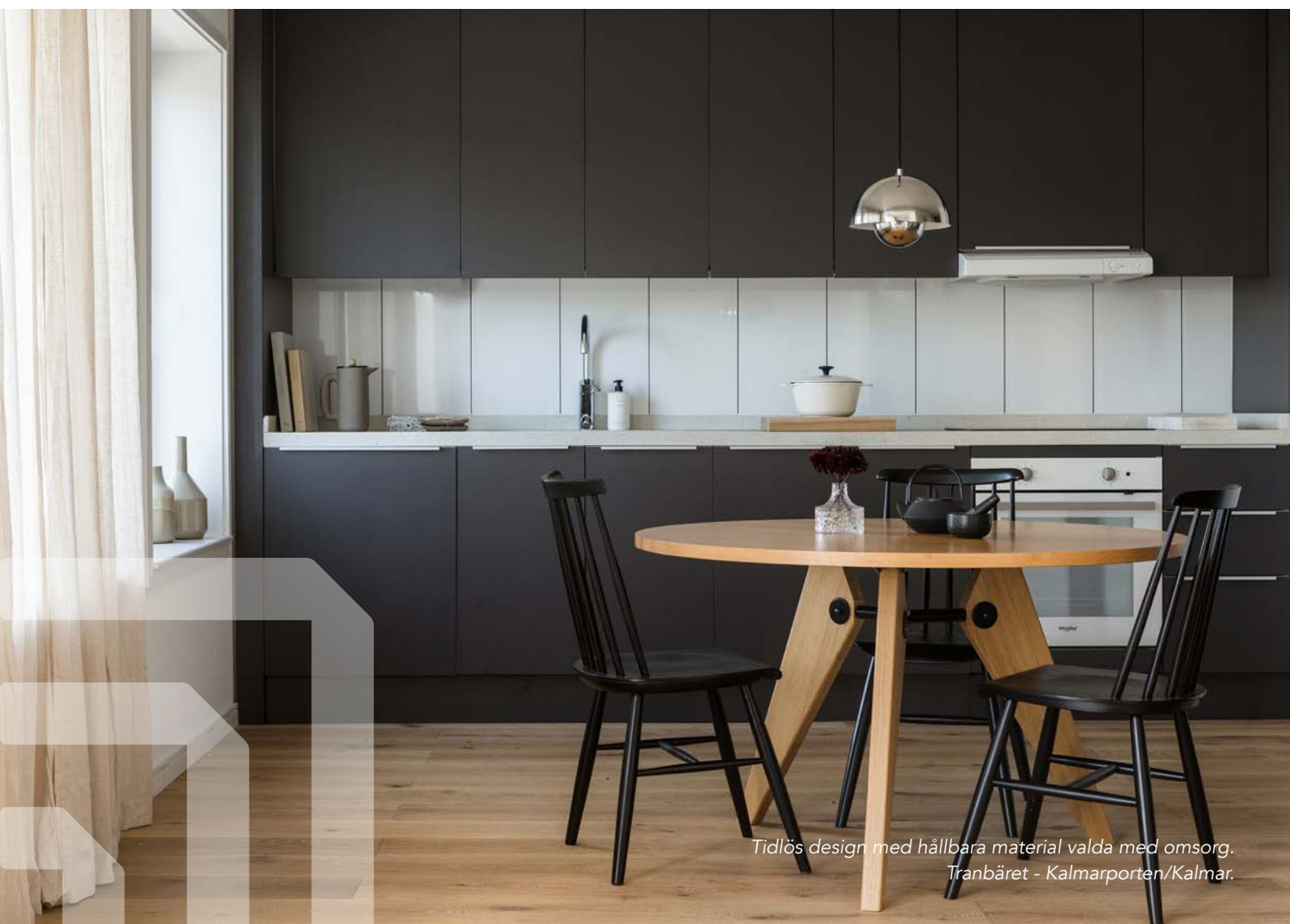
2020 var också året då vi framgångsrikt lanserade vår Gröna och hållbara obligation om 400 MSEK med en ram om 600 MSEK. Med dessa medel kan vi fortsätta att växa, skapa värden och bygga några av Sveriges finaste lägenhets-hus. Vi kommer att fortsätta utveckla våra samarbeten, stärka vår värdekedja och hålla den kurs vi satt ut.

Vi är mycket optimistiska inför framtiden och har för ambition att fortsätta vår tillväxtresa mot att bli en av Nordens ledande bostadsbyggare för egen förvaltning.

Stockholm, februari 2021



Erik Thomaeus
CEO SIBS AB



*Tidlös design med hållbara material valda med omsorg.
Tranbäret - Kalmarporten/Kalmar.*

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

Inom SIBS Group finns fem bolag som täcker hela värdekedjan från förvärv till fastighetsförvaltning. Expertis och kontinuerlig utveckling stannar inom koncernen och bidrar till en kvalitetssäkrad och utvecklande verksamhet. Vårt egenutvecklade modulära design- och byggsystem medger större flexibilitet i utförande och betydligt kortare byggtider. Våra egenproducerade bostäder förvaltas långsiktigt inom koncernen.

VÅRT ERBJUDANDE

Med hyresgästerna i fokus utvecklar vi yteffektiva, hållbara hyreslägenheter inom segmentet "affordable premium". Våra bostäder bidrar till skapandet av det goda samhället och utformas med fokus på hållbarhet, kvalitet, funktionalitet och design. De tilltalar en bred målgrupp med olika bakgrund som befinner sig i olika skeden i livet.

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 tillfällen som sätter 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. Förutsägbarheten i produktionen gör att vi kan planera, synkronisera och optimera transporterna. Med skickligt hanterad transportflexibilitet reducerar vi kostnader samtidigt som vi säkerställer minsta möjliga miljöpåverkan. Våra transporter 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.



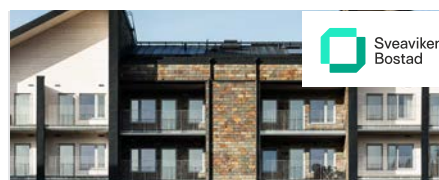
moby

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.

Färdigställda projekt

Under året har vi färdigställt ett stort antal lägenheter i fyra olika projekt. Inget av projekten är det andra likt vilket påvisar styrkan i vårt flexibla byggsystem. Den gemensamma nämnaren i alla projekten har varit stort fokus på hållbarhet i form av solceller på tak och berg-

värmesystem. Stor vikt har även lagts på den exteriöra gestaltningen, där vi jobbat med material som består över tid, så som natursten och trä. Vår ambition är alltid att bygga fastigheter som vi kan var stolta över att äga i generationer.



DANSBANAN 1

NORRKÖPING

- Antal bostäder: 117 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q1 2019
- Inflyttat: Q1 2020

SÖDERBY



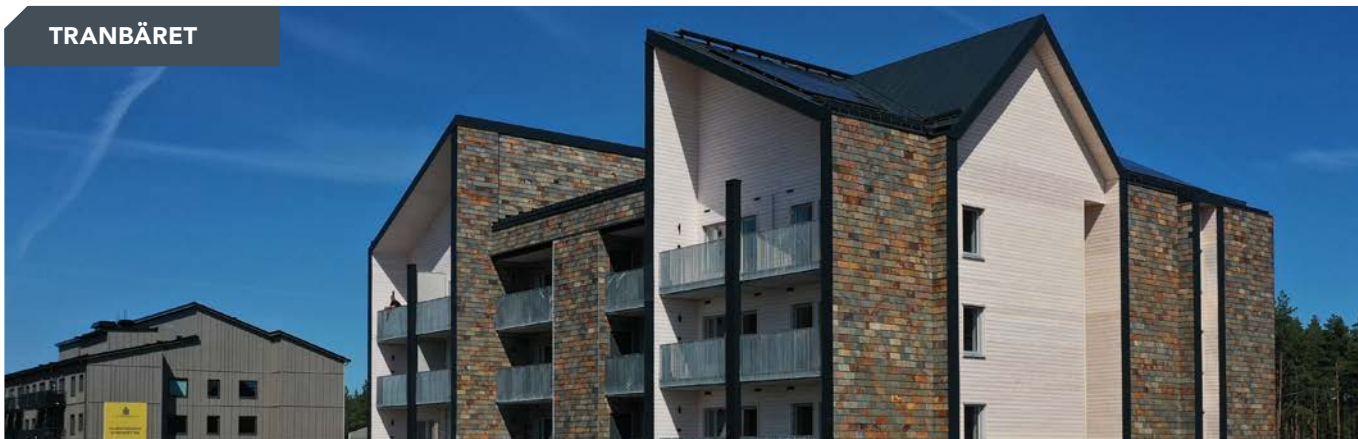
SÖDERBY - BRANDBERGEN/HANINGE

☐ Antal bostäder: 71 hyresrätter

☐ Produktionsstartat: Q2 2019

☐ Inflyttat: Q2 2020

TRANBÄRET



TRANBÄRET - KALMARPORTEN/KALMAR

☐ Antal bostäder: 218 hyresrätter

☐ Produktionsstartat: Q2 2019

☐ Inflyttat: Q3 2020

ÖREBROÄNGEN



ÖREBROÄNGEN - GLIDPLANET 4

☐ Antal bostäder: 157 hyresrätter

☐ Produktionsstartat: Q2 2019

☐ Inflyttat: Q1 2021

Pågående projekt

Under året har vi spänt bågen ytterligare och bygger fyra projekt där vi återigen har fått kvittens på byggsystemets stora potential. Vi bygger vårt första stadskvarter med förskola, lokaler och restauranger. Vi bygger ett runt hus, med allt vad det innebär. Samtidigt har vi bibehållit fokus

på hållbarhet i alla projekten. I övrigt har vi ytterligare förädlat den exteriöra gestaltningen och färdigställer nu hus som vi vet att vi kommer vara mycket stolta över.



AUTOGYRON

ÖREBRO

- Antal bostäder: 117 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q2 2020
- Planerad inflyttning: Q2 2021

PARASOLLET



PARASOLLET - ÖREBRO

- Antal bostäder: 75 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q2 2020
- Planerad inflyttning: Q3 2021

BARKARBY



BARKARBY - BARKARBYSTADEN

- Antal bostäder: 351 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q3 2020
- Planerad inflyttning: Q1 2022

LULEÅKRONAN



LULEÅKRONAN - LULEÅ

- Antal bostäder: 159 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q4 2019
- Planerad inflyttning: Q2 2021

Projektportfölj

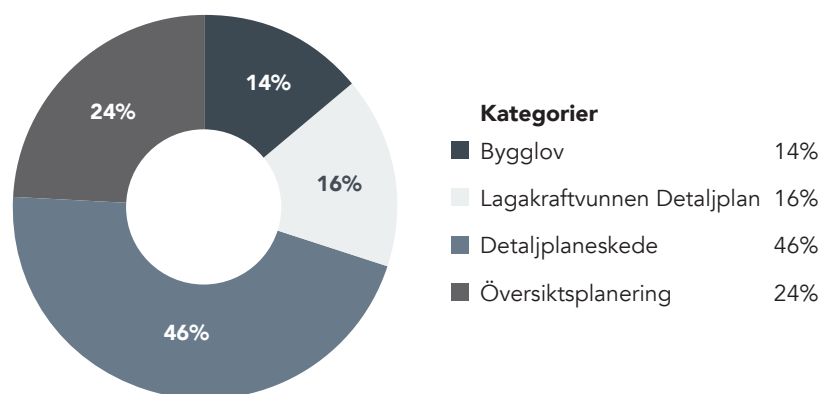
Projektnamn	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Kompassen*	Luleå	159	Bygglov	I produktion
Autogyron**	Örebro	117	Bygglov	I produktion
Parasollet	Lund	80	Bygglov	I produktion
Barkarbystaden kv 15**	Järfälla	351	Bygglov	I produktion
Nykvarn Centrum**	Nykvarn	282	Lagakraftvunnen	2021
Brädgården	Nyköping	462	Lagakraftvunnen	2021
Vallentuna Centrum	Vallentuna	37	Detaljplaneskede	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		5018		

* Avyttrat till Slättö

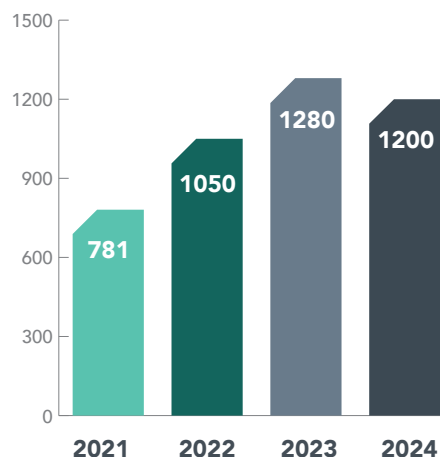
** Joint venture (50/50) med Slättö

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

PROJEKTSTATUS



KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER



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 intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal. Intäkt- 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. Obligationslånet emitterades den 19 oktober 2020 och löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 800 baspunkter med slutligt förfall den 19 april 2024. Obligationen noterades den 25 november på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List under namnet SIBS 01 GB.

Upprättande av kvartalsredovisning

SIBS har tidigare inte presenterat kvartalsdata. 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 465 (371) varav 14 kvinnor (8) och 451 män (363).

Segmentsredovisning

SIBS styrelse och ledning följer verksamheten i ett enhetsperspektiv, dvs någon fördelning och uppföljning utifrån segment sker ej.

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 försämrade 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 2019 och då främst under not 38.

Osäkerhet orsakat av Covid-19

Coronapandemin har sedan våren 2020 påverkat den globala ekonomin starkt och läget präglas fortfarande av stor osäkerhet. Utvecklingen är fortfarande svår att bedöma bland annat på grund av osäkerhet kring framtida smittspridning och olika varianter av viruset. Den andra vågen av smittspridningen innebar att den ekonomiska återhämtningen bröts under det fjärde kvartalet 2020. Pandemins andra våg hade dock inte samma dramatiska effekt på den svenska ekonomin som den första.

Trots den mycket expansiva finanspolitiken 2020 är de offentliga finanserna starka. Det finns fortfarande ett stort manöverutrymme för att stödja ekonomin ytterligare. Massvaccineringen innebär dock att man räknar med att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Riksbanken meddelade i februari 2021 att BNP-tillväxten och sysselsättningen har blivit högre än väntat och de svenska konjunkturutsikterna ser ljusare ut än vid det penningpolitiska mötet i november.

SIBS följer noggrant marknadens utveckling och säkerställer att vi står väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios. Vi säkerställer kontinuerligt att projektens tidplaner hålls och att vi upprätthåller god säkerhet för våra medarbetare. Produktionen har under året påverkats mycket begränsat och effekten av det hämtades in redan under sommaren.

Ägarfördelning per den 30 december 2020

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Industrium AB	15 000	30,00%
Lander 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

Tillträde av de två fastigheterna i Enköping belägna precis invid Enköping Station. Dessa fastigheter förvärvade SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad under fjärde kvartalet.

Koncernens resultaträkning

TKR	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Hysesintäkter	11 958	563	4 525	563
Fastighetskostnader	-2 497	-106	-982	-106
Driftöverskott	9 461	457	3 543	457
Aktiverat arbete för egen räkning	96 966	100 090	46 966	28 026
Utvecklingskostnader	-96 966	-100 090	-46 966	-28 026
Administrationsomkostnader	-32 858	-27 870	-7 051	-7 803
Avskrivningar icke projektrelaterade	-11 468	-	-2 079	-
Rörelseresultat före värdeförändring	-34 866	-27 413	-5 587	-7 346
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	61 163	221 518	37 095	44 118
Övriga rörelseintäkter	2 122	1 431	124	401
Övriga rörelsekostnader	-40	-286	-114	-153
Resultat från intresseföretag och joint ventures	175 489	1 924	18 990	1 924
Rörelseresultat	203 868	197 174	50 508	38 944
Finansiella intäkter	413	10	413	-
Finansiella kostnader	-19 441	-7 821	-5 253	-2 864
Resultat före skatt	184 840	189 363	45 668	36 080
Skatter	-22 282	-38 440	-17 427	-7 489
ÅRETS RESULTAT	162 558	150 923	28 241	28 591
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	161 472	149 275	27 155	28 591
Innehav utan bestämmande inflytande	1 086	1 648	1 086	-
Summa årets resultat	162 558	150 923	28 241	28 591
ÅRETS RESULTAT	162 558	150 923	28 241	28 591
Övrigt totalresultat				
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen				
Omräkningsdifferenser	-34 263	3 840	-25 093	2 880
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-34 263	3 840	-25 093	2 880
Summa totalresultat	128 295	154 763	3 148	31 471

Kommentarer till totalresultatet

Hysesintäkterna ökade under perioden till 11 958 Tkr och driftkostnaderna till 2 497 Tkr. Ökningarna är hänförligt till att SIBS under året förvaltar ett större hyresbestånd.

Under året har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 96 966 Tkr och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 32 858 Tkr och avskrivningarna i resultaträkningen om 11 468 Tkr är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Under året avyttras 50 % i två bolag. De redovisas vid utgången av året som intressebolag. Vidare ingås tre nya projekt som sker i joint venture samt att ett bolag avyttras till extern part. Vid ingående av året innehar koncernen andelar i MOKO AB samt Frontlog AB. Resultateffekterna för samtliga transaktioner uppgår till 236 652 Tkr där övervägande del avser resultat från de tre tillkommande joint venture.



Dansbanan 1, Norrköping

Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2020 jan-dec	2019 jan-dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utvecklingskostnader	193 434	107 127
Förvaltningsfastigheter	393 000	604 450
Rörelsefastigheter	109 700	123 147
Förbättringskostnader på annans fastighet	108	324
Maskiner och inventarier	28 553	23 105
Uppskjuten skattefordran	-	1 205
Andelar i intresseföretag	258 117	1 959
Fordringar på intresseföretag	-	2 710
Övriga långfristiga fordringar	7 716	5 966
Summa anläggningstillgångar	990 628	869 993
Omsättningstillgångar		
Varulager	52 106	25 815
Kundfordringar	311	6
Fordringar hos intresseföretag	41 600	10 625
Upparbetad ej fakturerade intäkter	148 385	-
Övriga fordringar	83 772	310 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 627	944
Likvida medel	228 151	30 166
Summa omsättningstillgångar	557 953	377 974
SUMMA TILLGÅNGAR	1 548 580	1 247 967

Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2020 jan-dec	2019 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	237 000	137 000
Reserver	-25 868	8 495
Balanserat resultat inklusive årets resultat	304 806	143 334
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	515 987	288 879
Innehav utan bestämmande inflytande	7 107	6 021
Summa eget kapital	523 094	294 900
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	599 551	22 641
Uppskjutna skatteskulder	17 774	42 694
Summa långfristiga skulder	617 325	65 335
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	127 343	661 437
Fakturerad ej upparbetad intäkt	61 358	-
Leverantörsskulder	87 031	55 195
Skulder till intresseföretag	17 538	2 857
Aktuella skatteskulder	5 578	151
Övriga skulder	90 913	150 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 400	17 460
Summa kortfristiga skulder	408 161	887 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 548 580	1 247 967

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Posten förvaltningsfastigheter har för året minskat. Minskningen sker som ett led i att koncernen avyttrat ett bolag till externa part samt att det i två bolag avyttrats 50 % av ägandet till extern part. Dessa bolag drivs som joint venture och rubriceras som andelar i intressebolag vid årets utgång.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag ökar under året. Detta är främst hänförligt till att koncernen avyttrat 50 % i två bolag som vid utgången av årets bedrivs som joint venture. Vidare har det under året ingåtts tre nya avtal i joint venture. Dessa tre tillkommande joint ventures redovisas likväl enligt kapitalandelsmetoden.

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.



Dansbanan 1, Norrköping

Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	184 840	189 363	45 668	36 080
Avskrivningar samt övriga justeringar	9 017	15 503	-19 920	5 010
Andel i intresseföretag och joint ventures	-124 928	-1 924	30 286	-1 924
Verklig värdevärdering via resultaträkning	-61 163	-221 518	-37 095	-44 118
	7 766	-18 576	18 939	-4 952
Betald inkomstskatt	-2 949	45	364	146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 817	-18 531	19 303	-4 807
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-30 703	-20 089	-1 624	-4 151
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-115 307	-35 483	143 008	-53 919
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	215 988	86 268	-179 447	75 234
Summa förändring i rörelsekapitalet	69 977	30 696	-38 063	17 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 795	12 165	-18 760	12 357
Investeringsverksamheten				
Aktiverade utvecklingskostnader	-96 966	-100 091	-46 966	-27 960
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-373 603	-409 677	-118 837	-196 685
Förvärv av rörelsefastigheter	-10 482	-27 579	-7 175	-13 272
Övriga anläggningstillgångar	960	-2 239	960	-7 185
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 724	-20 111	-2 828	-1 344
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-494 815	-559 697	-174 846	-246 445

Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	47 579	2 000	12 689	5 010
Upptagna lån	707 397	601 548	412 743	242 699
Amortering av lån	-135 165	-40 157	-18 803	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	619 811	563 391	406 628	243 709
ÅRETS KASSAFLÖDE	199 790	15 859	213 022	9 621
Likvida medel vid årets början	30 166	13 106	16 171	19 287
Kursdifferens i likvida medel	-1 805	1 200	-1 042	1 257
Likvida medel vid årets slut	228 151	30 166	228 151	30 166

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

TKR	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital		
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	288 879	132 171
Periodens resultat	161 472	149 275
Annat eget kapital	-34 363	3 785
Aktieägartillskott	100 000	2 000
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	517 074	288 879
Innehav utan bestämmande inflytande	6 021	4 373
Resutat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1 086	1 648
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	7 107	6 021
Utgående eget kapital	523 095	294 900

Projekt Tranbäret, Kalmar. Stor vikt har lagts vid
exteriör gestaltning med fasader i natursten och trä.



Noggrann projektering ger lägenheter
med vackert dagsljusinsläpp.



Generösa balkonger och uteplatser
eftersträvas alltid.



Materialval som bänkskivor i sten höjer
premiumkänslan.

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Nettoomsättning	4 326	1 628	1 081	456
Aktiverat arbete för egen räkning	96 966	100 090	46 966	28 025
Övriga rörelseintäkter	-	90	-	25
	101 292	101 808	48 048	28 506
Rörelsens kostnader				
Övriga rörelsekostnader	-39	-	-10	-
Utvecklingskostnader	-96 966	-100 090	-46 966	-28 025
Administrationsomkostnader	-25 372	-5 128	-6 343	-1 436
Rörelseresultat	-21 085	-3 410	-5 272	-955
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	651	350	163	146
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 907	-4 457	-2 327	-2 286
Resultat efter finansiella poster	-27 342	-7 517	-7 436	-3 095
Erhållna koncernbidrag	-	6 488	-	6 488
Skatt	-	-	-	-
ÅRETS RESULTAT	-27 342	-1 029	-7 436	3 393

Moderbolagets Balansräkning

TKR	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	193 434	107 127
	193 434	107 127
Materiella anläggningstillgångar		
Förbättringsutgifter på annans fastighet	108	324
Inventarier	645	628
	753	952
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	61 590	60 090
Fordringar hos koncernföretag	210 558	169 916
Andelar i intresseföretag	35	36
Fordringar hos intresseföretag	-	2 710
Andra långfristiga fordringar	7 716	5 966
	279 899	238 718
Summa anläggningstillgångar	474 085	346 797
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	219	-
Fordringar hos koncernföretag	-	1 988
Fordringar hos intresseföretag	36 655	-
Övriga fordringar	3 128	2 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 525	635
	41 526	4 955
Kassa och bank	212 556	3 487
Summa omsättningstillgångar	254 082	8 442
SUMMA TILLGÅNGAR	728 167	355 239

Moderbolagets Balansräkning

TKR	2020 jan-dec	2019 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	50	50
	50	50
Fritt eget kapital		
Övrigt tillskjutet kapital	237 000	137 000
Balanserat resultat	-10 441	-9 412
Årets resultat	-27 342	-1 029
	199 217	126 559
Summa eget kapital	199 267	126 609
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	72 400	50
Långfristiga räntebärande skulder	353 020	-
	425 420	50
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	-	166 925
Leverantörsskulder	2 768	11 521
Skatteskulder	191	151
Skulder till koncernföretag	90 068	47 504
Skulder till intresseföretag	9 038	-
Övriga kortfristiga skulder	770	194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	645	2 285
	103 480	228 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	728 167	355 239

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 2019.

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 2020

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2020 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

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Ingående värde	604 451	169 393
Tillkommande anskaffning	373 604	213 540
Värdeförändring	61 163	221 518
Avyttring	-646 218	-
Utgående värde	393 000	604 451

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

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Andelar intresseföretag		
Ingående anskaffningsvärde	1 960	37
Förvärv	63	-
Avyttring	-	-1
Resultatandel intresseföretag/JV	175 489	1 924
Omklassificering helägt bolag till joint venture	91 193	-
Omvärdering redovisad i balansräkning	-10 588	-
Utgående redovisat värde	258 117	1 960

Stockholm den 26 februari
SIBS AB (publ)

Erik Thomaus
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 orealiserade värdeförändringar beaktas.

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.



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

Årsredovisning 2020 publiceras vecka 17 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 14.00 CET den 26 februari 2021.