

ANALYS Samhällsbyggnadsbolaget: Anpassar verksamheten till nya förutsättningar

Hyresintäkterna minskade under kvartalet. Stabilitet och likviditet är idag bolagets högsta prioritet men risken är hög och Analysguiden sänker motiverat värde till 9 kronor.

Utvecklingen under H1 2023

SBB:s hyresintäkter minskade under H1 med 6% till 3 472 mkr och driftöverskottet uppgick till 2 530 mkr, motsvarande en överskottsgrad på 72,9%. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna under H1 med 9,5% och driftnettot med 10,5%. Resultat före skatt uppgick under första halvåret till -15 061 mkr jämfört med 860 mkr under motsvarande period 2022. I detta negativa resultat ingick negativa värdeförändringar på fastigheter med -8 284 mkr, resultat från intresseföretag/JV med -3 661 mkr, finansiella poster med 3 129 mkr, samt värdeförändringar avseende finansiella instrument med -1 949 mkr. Fastighetsportföljens värde uppgick vid utgången av Q2 till 130,8 mdkr och det långsiktiga substansvärdet per aktie var 17,76 kr. SBB:s kreditrating ändrades under Q2 av Standard & Poor's, Scope Rating och Fitch Rating till sub investment grade. I maj meddelade SBB:s styrelse att man beslutat utvidga översynen av strategiska alternativ för att maximera värdet för SBB:s aktieägare.

Utvidgar översyn av strategiska alternativ SBB:s kärnverksamhet är förvaltning av samhällsfastigheter med långa hyresavtal och inflationssäkrade hyresintäkter. 87% av bolagets bruttoskuld har fast ränta och den genomsnittliga räntebindningen är på 3,3 år. I dagsläget är finansiell stabilitet och likviditet av högsta prioritet då bolaget har 57% av skulderna som förfaller inom 3 år. SBB har genomfört flera viktiga händelser under och efter Q2 som påverkar bolagets finansiella ställning och strategiska riktning. Under maj har SBB sålt sitt största innehav i JM för cirka 2,8 mdkr, något som minskar bolagets exponering mot bostadsutveckling. Bolaget sålde även aktier i Heba. Vidare har SBB haft diskussioner som ej gick i mål med Brookfield kring en 51% andel i EduCo. Man har idag ett koncerninternt lån till EduCo som man för diskussioner kring, något som skulle kunna stärka koncernens finanser betydligt. Dessutom har SBB avyttrat fastigheter inom vård och omsorg samt industrifastigheter för totalt cirka 450 mkr, samt ingått avsiktsförklaringar om att sälja fastigheter för drygt 3 mdkr till befintliga hyresgäster.

Behov av att stärka bolagets finansiella ställning

SBB har under Q2 fått sina kreditbetyg sänkte till en nivå under investment grade. Bolaget driver flera processer för att stärka sin finansiella ställning. Den genomsnittliga kursutvecklingen för ett urval jämförbara noterade fastighetsbolag har varit -25% den senaste 12-månaders-perioden och medianvärderingen bland dessa är 0,7 gånger rapporterat substansvärde. Vi sänker vår riktkurs för SBB till 9 kr (tidigare 13), baserat på en jämförande värdering, men med en extra riskpremie på 30% då bolaget kan behöva vidta ytterligare åtgärder för att stärka sin balansräkning

Ladda ner och läs den fullständiga analysen i PDF-format här:

<https://www.aktiespararna.se/analyser/samhallsbyggnadsbolaget-anpassar-verksamheten-till-nya-forutsattningar>

Om oss

Detta är ett pressmeddelande från Analysguiden – Aktiespararnas uppdragsanalysverksamhet.

Läs mer här: <https://www.aktiespararna.se/analysguiden>

Bifogade filer

[ANALYS Samhällsbyggnadsbolaget: Anpassar verksamheten till nya förutsättningar](#)