

Första intrycket, SBB i Norden kv2 2023: Stora nedskrivningar av fastighetsvärdena

Nu på morgonen offentliggjorde SBB i Norden sin rapport för andra kvartalet 2023. Nedan följer en sammansättning av våra första intryck av resultatet inklusive avvikelser mot våra prognoser.

Hysesintäkterna blev 1747 miljoner kronor, vilket översteg vår prognos med 2 procent. Driftnettot efter förvaltnings- och centrala administrationskostnader uppgick till 1323 miljoner kronor, vilket var fyra procent bättre än vår prognos.

Värdoförändringar på SBB:s fastigheter på minus 5952 miljoner kronor motsvarar en nedskrivning med 4,4 procent av koncernens fastighetsvärden per 31 december 2022. Till och med torsdag 13 juli hade 16 börsnoterade svenska fastighetsbolag redovisat en genomsnittlig nedskrivning av sina fastighetsvärden med 1,2 procent under kv2 2023.

SBB redovisade sin reaförlust på försäljning av JM-aktierna på ca tre miljarder kronor under resultat från intresseföretag och inte som en förlust på finansiella instrument som vi hade antagit inför denna rapport.

Det långsiktiga substansvärdet EPRA NRV anges till 17,76 kronor per stamaktie per 30 juni 2023. Det kan jämföras med vår substansvärdeprognos om 20,47 kronor per stamaktien i vår preview.

Koncernens intjäningsförmåga på 1,31 kronor per stamaktie per 30 juni 2023 motsvarar efter våra justeringar (lägre faktisk överskottsgrad, högre administrationskostnader samt 10% schablonskatt) 0,65 kronor per stamaktie jämfört med vår prognos om 0,66 kronor per stamaktie före rapporten.

	kv2 2023A	kv2 2023P	Förändring
Hysesintäkter	1747	1714	2%
Driftskostnader	-303	-328	8%
Underhåll	-91	-85	-8%
Förvaltningsadministration	0	0	n.m.
Fastighetsskatt	-30	-31	2%
Driftnetto	1323	1271	4%
Administration	-302	-155	-95%
Resultat från intresseföretag/JV	-3292	-2941	-12%
Resultat före finansiella poster	-2271	-1825	24%
Ränteintäkter och räntekostnader	-424	-402	-6%
Kostnader förtidslösen lån	4	0	n.m.
Valutakursdifferenser	-1629	-523	-211%
Leasingkostnader	-2	-6	67%
Resultat efter finansnetto	-4322	-2755	57%
Värdoförändr. Fastigheter och goodwill	-6030	-750	-704%
Resultat bostadsproduktion	0	0	n.m.
Värdoförändringar finansiella instrument	-750	0	n.m.
Resultat före skatt	-11101	-3505	n.m.
Aktuell skatt	-291	123	n.m.
Uppskjuten skatt	1496	403	271%
Periodens resultat	-9897	-2979	-232%
Omräkningsdifferenser	-1	0	n.m.
Periodens totalresultat	-9898	-2979	-232%
Vinst per stamaktie (kronor)	-6,18	-2,24	-176%

Källa: Bolagets finansiella rapporter, Carlsquare (prognoser)

[Läs vår senaste rapportuppföljning här](#)

Vi avser att återkomma med en fullständig uppföljning på SBB:s rapport för andra kvartalet 2023 inom kort.

Friskrivning

Carlsquare AB, www.carlsquare.se, nedan benämnt Carlsquare, bedriver verksamhet avseende Corporate Finance samt Equity Research och publicerar därvid bl.a. information om bolag och däribland analyser. Informationen har sammanställts utifrån källor som Carlsquare bedömer som tillförlitliga. Carlsquare kan dock inte garantera informationens riktighet. Ingenting som skrivs i analysen ska betraktas som en rekommendation eller uppmaning att investera i något som helst finansiellt instrument, option eller liknande. Åsikter och slutsatser som uttrycks i analysen är avsedd endast för mottagaren.

Innehållet får inte kopieras, reproduceras eller distribueras till annan person utan skriftligt godkännande av Carlsquare. Carlsquare ska inte hållas ansvariga för vare sig direkta eller indirekta skador som orsakats av beslut fattade på grundval av information i denna analys. Investeringar i finansiella instrument ger möjligheter till värdestegringar och vinster. Alla sådana investeringar är också förenade med risker. Riskerna varierar mellan olika typer av finansiella instrument och kombinationer av dessa. Historisk avkastning ska inte betraktas som en indikation för framtida avkastning.

Analysen riktar sig inte till U.S. Persons (så som detta begrepp definieras i Regulation S i United States Securities Act och tolkas i United States Investment Companies Act 1940) och får inte heller spridas till sådana personer. Analysen riktar sig inte heller till sådana fysiska och juridiska personer där distributionen av analysen till sådana personer skulle innebära eller medföra risk för överträdelse av svensk eller utländsk lag eller författning.

Analysen är en så kallad Uppdragsanalys där det analyserade Bolaget tecknat ett avtal Carlsquare för analystäckning. Analyserna publiceras löpande under avtalsperioden och mot sedvanlig fast ersättning.

Carlsquare kan eller kan inte ha ett ekonomiskt intresse avseende det som är föremål för denna analys. Carlsquare värdesätter säkerställandet av objektivitet och oberoende, och har för detta upprättat rutiner för hantering av intressekonflikter.

Analytikerna Bertil Nilsson och Markus Augustsson äger inte och får heller inte äga aktier i det analyserade bolaget.