

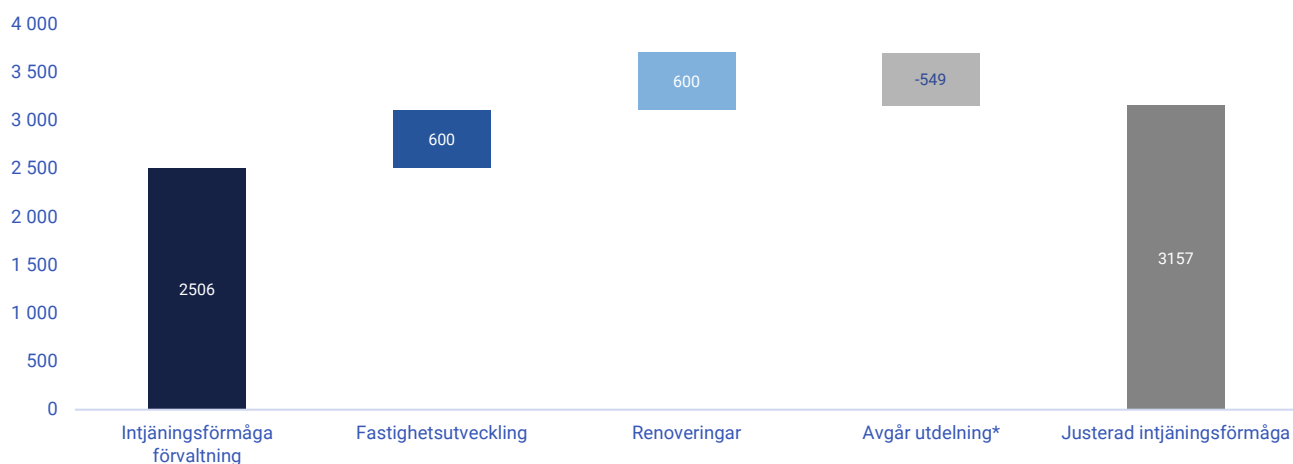
SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN
www.sbbnorden.se
Sektor: Fastigheter
Lista: Nasdaq Stockholm Large Cap
Marknadsvärde: 31 601 miljoner kronor (exklusive D- och preferensaktier)
Grundanalys: 1 juli 2020 (motiverat värde per aktie: 33,0 kronor vid uppföljning 15 juli).

Fokus på fastighetsutveckling

En hörnpelare i värdeskapandet hos Samhällsbyggnadsbolaget ("SBB" eller "SBB i Norden") är fastighetsutveckling. Här har strategin efter uppköpet av Hemfosa förskjutits från att tidigare sälja byggrätter vidare med reavinst till att bygga färdigt projekten själva. Även om det senare tar längre tid blir bolagets vinst normalt större. Nyproduktionsbehoven hos kommuner vad gäller äldreboenden och skolor är mycket stor. Men även statliga myndigheter som Polisen behöver bygga nya polishus och fängelser. Det ger en aktör som SBB stora möjligheter att expandera sitt fastighetsbestånd med en god lönsamhet. Detta då sådana nybyggnationer görs mot tecknande av långa hyreskontrakt med statliga och kommunala hyresgäster.

Den 9 september godkände Nyköpings kommun detaljplanen för Nöthagen, ett område som ligger norr om järnvägsstationen i centrala Nyköping. Ett tidigare industriområde ska omvandlas till 1 600 bostäder, handel, skola, vård- och omsorgsboende om totalt 160 000 kvadratmeter BTA. SBB-koncernens portfölj med byggrätter omfattar drygt 1,8 miljoner kvadratmeter, så Nöthagen är en av de större med ungefär nio procent av ytan.

Bilden nedan illustrerar de olika beståndsdelarna i SBB:s intjäningsförmåga före skatt. Som synes adderar fastighetsutveckling och renoveringar närmare 50 procent till intjäningsförmågan på fastighetsförvaltningen. Intjäningsförmåga ökar från 1,31 kronor per stamaktie efter 15 procent schablonskatt enbart räknat på fastighetsförvaltningen till 2,12 kronor per stamaktie inklusive fastighetsförädlingen. Till kurs 24,92 kronor för SBB:s stamaktie sjunker P/E-talet från 19,0x till 11,8x, vilket visar på potentialen i aktien värde.

Beståndsdelarna i SBB:S intjäningsförmåga (MSEK) exkl. transaktioner och synergier


* Utdelning på hybridobligation samt D- och preferensaktier i SBB. Källa: Bolagsinformation Q2 2020.

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.