

Delårsrapport

SBF Bostad AB januari – juni 2024

NAV per aktie uppgick till 872 kr vid kvartalets utgång, en ökning med 1,5 procent gentemot första kvartalet 2024 drivet av de högre hyreshöjningar SBF uppnått och som nu ökat värdet på fondens fastigheter. Detta samtidigt som fondens finansiella ställning stärkts då hälften av fondens lån räntesäkrats.

Sammanfattning av perioden april – juni 2024

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 6,4 procent. För hela perioden minskade hyresintäkterna med 9,0 procent till 52 204 tkr (57 377) på grund av försäljning av fastigheter.
- Driftnettot ökade för jämförbart bestånd med 11,8 procent. För hela perioden minskade driftnettot med -4,7 procent till 35 170 tkr (36 899) detta främst på grund av försäljning av fastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 16 073 tkr (-84 209). Det positiva resultatet beror främst på försäljning av fastigheter samt en stabilisering av fastighetsvärdet men även på förbättrat driftnetto för jämförbara fastigheter. Föregående period berodde framför allt på negativa förändringar i marknadsvärdet.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 624 060 tkr (2 943 770). För jämförbart bestånd ökade marknadsvärdet något i jämförelse med årsskiftet.
- NAV per A- och B-aktie uppgick till 872 kr (935).
- Periodens resultat per A- samt B-aktie uppgick till 10 kr (-58).

Sammanfattning av perioden januari – juni 2024

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 5,2 procent. För hela perioden minskade hyresintäkterna med 8,0 procent till 103 786 tkr (112 789) på grund av försäljning av fastigheter.
- Driftnettot ökade för jämförbart bestånd med 5,8 procent. För hela perioden minskade driftnettot med -7,3 procent till 61 507 tkr (66 336) detta främst på grund av försäljning av fastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -11 901 tkr (-325 827). Det negativa resultatet beror främst på höga räntekostnader. Föregående period berodde främst på negativa förändringar i marknadsvärdet, något som nu stabiliserats.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 624 060 tkr (2 943 770). För jämförbart bestånd ökade marknadsvärdet något i jämförelse med årsskiftet.
- NAV per A- och B-aktie uppgick till 872 kr (935).
- Periodens resultat per A- samt B-aktie uppgick till -8 kr (-226).

Väsentliga händelser under perioden april – juni 2024

- Fastigheter motsvarande 106,5 mkr, har sålts och frånträtts i Laholm.
- Fonden har refinansierat 227 mkr och amorterat 57 mkr i samband med försäljning av fastigheter i Laholm.
- Räntesäkring av 565,5 mkr av fondens lån genom fast ränta och räntederivat i form av räntetak. Med dessa räntesäkringar är totalt 48 procent av fondens krediter räntesäkrade.

Försäljningar

106,5

mkr

NAV per aktie

872

kr

Refinansierade krediter

227

mkr

Räntesäkrade krediter

48

procent

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inlösenprocess i B-aktien resulterade i att 117 941 B-aktier begärdes för inlösen. Det innebär att 89,4 procent av totala antalet B-aktier fortsatt är investerade i fonden.
- Sebastian Brindelid (CFO) valdes till styrelseledamot på extra bolagsstämma den 28 augusti. Styrelse består därefter av Johan Grevelius (styrelseordförande), Johan Bergman (ledamot) samt Sebastian Brindelid (ledamot).

Högre värdering och stärkt finansiell ställning

Glädjande trendbrott – värderingen av fondens fastigheter steg för första gången på två år och NAV per aktie steg med 1,5 procent. Fonden har fortsatt att stärka sin finansiella position genom förlängd kapital- och räntebindning samt försäljningar. Förvaltningsresultatet är fortfarande ansträngt givet de höga räntorna men har förbättrats med stöd av goda hyresökningar.

Intresset för fastighetsinvesteringar har på senare tid ökat. Vi befinner oss i ett läge med historiskt låga marknadsvärderingar av hyresbostäder i Sverige som. Det tillsammans med höga hyreshöjningar och fallande räntor ger goda förutsättningar för positiv värdetillväxt i flera år framöver.

För fonden ökade NAV per aktie under kvartalet med 1,5 procent och drivs primärt av just ökade hyresintäkter. Värderingen utfördes av fastighetskonsulten JLL och det bedömda avkastningskravet motsvarar detsamma som föregående kvartal.

Flera bostadsbolag brottas fortfarande med svaga kassaflöden då räntorna fortsatt är höga. För fonden har flera åtgärder genomfört det senaste året såsom en riktad emission samt bundit ränta för hälften av fondens lån. Under kvartalet har räntetak på 2,0 procent i tre år och på 2,5 procent i fem år köpts vilket tryggar räntenivån på krediter om 565,5 mkr. Fonden har även förlängt krediter om 227,5 mkr i 13 månader.

Under kvartalet har en anmälningsprocess för inlösen av fondens B-aktier genomförts. 117 941 B-aktier lämnades för inlösen. Det innebär att ägarna till 89,4 procent av antalet B-aktier valt att fortsätta vara investerade i

fonden. Ett positivt tecken och vi fortsätter arbeta varje dag för att skapa värden via bostäder i regionstäder under SBFs förvaltning.

Vid SBF Bostads årsstämma i maj tillstyrktes styrelsens förslag att inte besluta om utdelning givet det låga förvaltningsresultatet. Om förutsättningar finns kan en utdelning föreslås vid en extra bolagsstämma senare under året.

Vid en utblick noterar vi att kapitalmarknaden har tinat upp. Obligationsmarknaden är återigen tillgänglig och vissa noterade fastighetsbolag har genomfört riktade emissioner runt sina substansvärden och där det ökar bankernas aptit för fastighetskrediter. Dock handlas fortfarande majoriteten av fastighetsbolagen på börsen med betydande rabatter mot sina substansvärden. Prisma Properties står för första listningen av ett fastighetsbolag i Sverige under året med en rabatt mot NAV för första kvartalet på sex procent.

Sammantaget arbetar vi fortsatt med att stärka förvaltningsresultatet samtidigt som vi ser fortsatt goda förutsättningar för värdetillväxt givet god förväntad hyrestillväxt och förväntade fallande räntor.



Terje Björzell, vd

Förvaltningsresultatet har stärkts via räntesäkrade krediter och hyreshöjningar. Det gör att fonden står starkare rustad för framtiden.

Fastighetsförsäljningar

106,5

Mkr

Räntesäkrade krediter

565,5

Mkr

Terje Björzell, vd

Nyckeltal

SBF Bostad presenterar finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om Bolagets ställning och resultat. Alla belopp anges i tkr om inget annat anges.

tkr om inget annat anges	Not	Kvartal 2		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Hysesintäkter		52 204	57 377	103 786	112 789	213 837	222 841
Driftnetto		35 170	36 899	61 507	66 336	133 752	138 581
Överskottsgrad		67,4%	64,3%	59,3%	58,8%	62,5%	62,2%
Fastigheternas marknadsvärde		2 624 060	3 036 570	2 624 060	3 036 570	2 624 060	2 943 770
Fastigheternas direktavkastning		5,4%	4,9%	4,7%	4,4%	5,1%	4,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm		15 921	16 239	15 921	16 239	15 921	16 105
Uthyrningsbar yta, kvm		164 822	186 997	164 822	186 997	164 822	182 791
Antal fastigheter, st		80	94	80	94	80	93
Antal lägenheter, st		2 103	2 386	2 103	2 386	2 103	2 320
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		95,6%	96,7%	95,6%	96,7%	96,1%	96,4%
NAV exkl stamaktier		1 066 174	1 089 856	1 066 174	1 089 856	1 066 174	1 117 297
NAV efter vinstdelning exkl stamaktier		1 066 859	1 089 856	1 066 859	1 089 856	1 066 859	1 117 297
Avkastning på eget kapital		5,6%	-25,7%	-1,0%	-24,8%	-3,3%	-27,0%
Soliditet		40,7%	37,3%	40,7%	37,3%	40,7%	38,7%
Balansomslutning		2 749 929	3 073 833	2 749 929	3 073 833	2 749 929	3 040 674
Eget kapital		1 119 098	1 147 843	1 119 098	1 147 843	1 119 098	1 177 806
Räntetäckningsgrad, ggr		et	et	0,8	0,8	0,9	0,9
Räntebindning, år		2,1	0,3	2,1	0,3	2,1	0,2
Kapitalbindning, år		2,5	1,7	2,5	1,7	2,5	1,6
Belåningsgrad		59,1%	60,6%	59,1%	60,6%	0,6	0,6
NAV per A samt B-aktie, kr		872	935	872	935	872	877
Resultat efter skatt per A samt B-aktie, kr		10	-58	-8	-226	-28	-241
Förvaltningsresultat per A samt B-aktie, kr		2	-0	-6	-6	-6	-7
Antal A samt B-aktier vid periodens utgång		1 223 154	1 164 680	1 223 154	1 164 680	1 332 844	1 274 370
Genomsnittligt antal utestående A samt B-aktier		1 235 303	1 153 500	1 235 303	1 153 500	1 271 424	1 189 621

Definitioner av nyckeltal finns på sida 19.

Resultatutveckling april - juni 2024

Hyresintäkter och driftöverskott

Rensat från sålda fastigheter under perioden, det vill säga för jämförbart bestånd, ökade hyresintäkterna med 6,4 procent. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 52 204 tkr (57 377), det vill säga en minskning med 9,0 procent. Att hyresintäkterna minskade jämfört med samma period föregående år beror på försäljningar av fastigheter.

Driftnettot förbättrades med 11,8 procent för jämförbart bestånd. Det förbättrade driftnettot beror främst på ökade hyresintäkter men även på lägre drifts- samt underhållskostnader. För hela beståndet minskade driftnettot med 4,7 procent och uppgick till 35 170 tkr (36 899). Förändringen beror främst på de försäljningar som genomförts under perioden.

Överskottsgraden har under perioden ökat med 3,1 procent från 64,3 procent till 67,4 procent för hela beståndet. Överskottsgraden för jämförbart bestånd har för perioden ökat med 3,3 procent till 67,4 procent. Den förbättrade överskottsgraden beror främst på ökade hyresintäkter och minskade drifts- samt underhållskostnader.

Central administration

Storleken på kostnaden för central administration, vilken faktureras av den anlitate AIF-förvaltaren SBF Fonder AB, är kopplad till marknadsvärdet på fastigheterna i fonden samt antalet förvaltade kvadratmeter. Då fonden sålt fastigheter under perioden samt att marknadsvärdet på fastigheterna i beståndet minskat jämfört med föregående period så har kostnaderna för central administration minskat med 10,7 procent. Annualiserad kvadratmeterkostnad uppgår till 314 kr (310).

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -19 300 tkr (-22 809). Minskningen beror framför allt på försäljning av fastigheter under perioden. Den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för kvartalet till 4,9 procent (4,8).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 919 tkr (-409). Ökningen är främst hänförlig till en förbättrad överskottsgrad som uppgår till 67,4 procent (64,3) samt ökade finansiella intäkter.

Värdeförändringar

Under perioden har marknadsvärdet avseende jämförbart bestånd ökat något jämfört med den negativa utvecklingen de senaste tolv månaderna. Stabiliseringen av fondens marknadsvärde är positivt för fonden och väntas generera ett ökat resultat framöver.

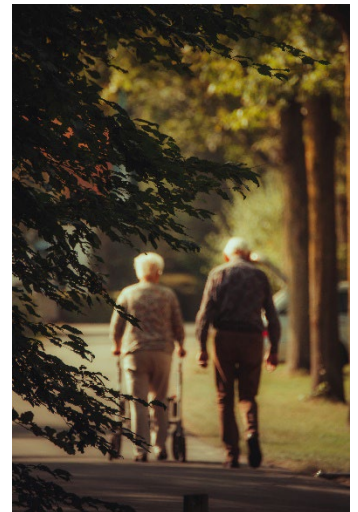
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 763 tkr (-78 650). Det genomsnittliga direktavkastningskravet för perioden har ökat med 0,5 procent och uppgår nu till 5,4 procent (4,9) vid periodens utgång. Värdeförändringar av finansiella instrument uppgår till -4 171 tkr (0) och avser värdenedgång på de räntederivat som fonden säkrat ränta med under perioden.

Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 juni 2024 uppgick till 2 624 060 tkr (2 943 770). Fonden har under perioden investerat 4 405 tkr (9 686) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter. Minskningen av investeringar är en medveten hushållning med fondens likvida medel.

Under perioden frånträdde fastigheter i Laholm till ett överenskommet marknadsvärde om 106,5 mkr. Realiserat resultat för dessa avyttringar av fastigheter uppgick till 10 673 tkr (-16 063).

Resultat

Periodens resultat har till följd av stabiliserade fastighetsvärden samt lyckade försäljningar förbättrats och uppgick till 16 073 tkr (-84 209). Resultatet under perioden har påverkats negativt av främst höga räntekostnader. Föregående periods låga resultat förklaras främst av betydande justering av fastigheternas marknadsvärderingar.



För jämförbara fastigheter har hyresintäkterna ökat med 6,4 procent



Jätten 2, Kalmar

Resultatutveckling januari - juni 2024

Hyresintäkter och driftöverskott

Rensat från sålda fastigheter under perioden, det vill säga för jämförbart bestånd, ökade hyresintäkterna med 5,2 procent. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 103 786 tkr (112 789). Att hyresintäkterna minskade med 8,0 procent jämfört med samma period föregående år beror på försäljningar av fastigheter.

Driftnettot förbättrades med 5,8 procent för jämförbart bestånd. Det förbättrade driftnettot beror främst på ökade hyresintäkter och minskade driftskostnader. För hela beståndet minskade driftnettot med 7,3 procent och uppgick till 61 507 tkr (66 336). Förändringen beror främst på de försäljningar som genomförts under perioden.

Överskottsgraden har under perioden ökat med 0,5 procent från 58,8 procent till 59,3 procent för hela beståndet. Överskottsgraden för jämförbart bestånd har för perioden ökat med 0,4 procent till 59,4 procent. Den marginella ökningen av överskottsgraden trots lyckade hyresförhandling beror främst på att periodens första kvartal var betydligt snörikare än tidigare år, ökade kostnader för underhåll samt en stigande omsättningsvakans i delar av beståndet.

Central administration

Storleken på kostnaden för central administration, vilken faktureras av den anlitade AIF-förvaltaren SBF Fonder AB, är kopplad till marknadsvärdet på fastigheterna i fonden samt antalet förvaldade kvadratmeter. Då fonden sålt fastigheter under perioden samt att marknadsvärdet på fastigheterna i beståndet minskat jämfört med föregående period så har kostnaderna för central administration minskat med 10,7 procent. Annualiserad kvadratmeter-kostnad uppgår till 335 kr (330).

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -41 611 tkr (-42 083). Minskningen beror på de försäljningar som genomförts under perioden. Den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för perioden till 5,2 procent (4,7).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -7 686 tkr (-6 564). Minskningen är främst hänförlig till stigande räntekostnader.

Värdeförändringar

Under perioden har marknadsvärdet avseende jämförbart bestånd ökat något jämfört med den negativa utvecklingen de senaste tolv månaderna. Stabiliseringen av fondens marknadsvärde är positiv för fonden och väntas generera ett ökat resultat framöver.

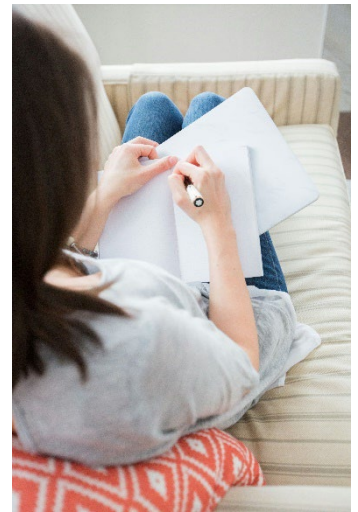
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 434 tkr (-350 691). Den negativa värdeförändringen under 2023 förklaras av något högre bedömt direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för perioden har ökat med 0,5 procent och uppgår nu till 5,4 procent (4,9) per 2024-06-30.

Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 juni 2024 uppgick till 2 624 060 tkr (2 943 770). Fonden har under perioden investerat 8 232 tkr (26 626) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter. Minskningen av investeringar är en medveten hushållning med fondens likvida medel.

Under perioden frånträdde fastigheter i Skellefteå, Trelleborg samt Laholm till ett överenskommet marknadsvärde om 343 mkr. Realiserat resultat för dessa avyttringar av fastigheter uppgick till 1 293 tkr (-16 063).

Resultat

Periodens resultat har till följd av stabiliserade fastighetsvärden förbättrats och uppgår till -11 901 tkr (-325 827). Resultatet under perioden har påverkats negativt av främst de högre räntekostnaderna. Föregående periods låga resultat förklaras främst av betydande justering av fastigheternas marknadsvärderingar.



*För jämförbara
fastigheter har
hyresintäkterna ökat
med 5,2 procent*



Skogslund 3, Tranås

Hållbarhet

En investering i SBF Bostad ska leda till att värden skapas som håller över tid. Det handlar om att generera ett ekonomiskt värde och bidra till att bevara och utveckla städer där människor vill bo och leva både ur ett miljömässigt- och socialt perspektiv. Som investerare i fonden kan du känna dig trygg med att vårt fokus på hållbarhet är en integrerad del i hela värdekedjan för din investering.

Rapportering

SBF Bostad rapporterar som en artikel 8 fond i enlighet med EUs Disclosuresförordning, Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR). Det innebär att investeringar i fonden främjar hållbarhet men inte har det som mål med investeringen. Fondens rapporterade koldioxidutsläpp redovisas per halv- och helår.

Fondens rapporterade koldioxidutsläpp

Ton CO ₂ ekv	Jan-juni 2024	Jan – juni 2023
Scope 1	8,3	9,4
Scope 2	135,6	201,2
Scope 3	1 921,6	-

Bolaget rapporterar fondens koldioxidutsläpp enligt green house gas (GHG) protokollets principer om relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet. Utsläppen klassificeras som direkta utsläpp utifrån finansiell kontroll, vilket oftast innebär att företaget äger eller hyr under ägarliknande former, så kallad finance lease. Aktivitetsdata har samlats in via egna och externa källor. I de fall faktisk aktivitetsdata inte varit tillgänglig har schabloner använts. För närmare beskrivning av metod hänvisas till Årsredovisning 2023.

Fonden har även valt att lyfta ut och redovisa genomsnittliga energiförbrukningsdata per kvadratmeter som komplement. Den faktiska energiförbrukningen är något som direkt kan påverkas genom olika energibesparande åtgärder. Utfallet per kvartal varierar i regel främst relaterat till årstiderna.

Energiförbrukning

Förbrukning per kvm*	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023
Fastighetsel, kWh	10,4	10,1
Fjärrvärme, kWh	41,6	42,9
Naturgas, kWh	0,4	0,3
Vatten, m ³	0,5	0,5

*Antal kvadratmeter avser genomsnittligt antal Atemp kvm, inkl. uppvärmda garage, som fonden ägt under perioden. För först halvåret 2024 uppgick antalet kvadratmeter till 207 063 och för samma period 2023 till 233 218.

För jämförbart bestånd är förbrukningen likvärdig per kvadrat. Att den genomsnittliga förbrukningen per kvm är likvärdig, trots ett kallare första kvartal 2024, är ett kvitto på att SBFs systematiska arbete med att optimera fastigheternas energiförbrukning gett resultat, vilket är positivt ur både ett hållbarhets- och ekonomiskt perspektiv.



Det handlar om att generera ett ekonomiskt värde och bidra till att bevara och utveckla städer där människor vill bo och leva både ur ett miljömässigt- och socialt perspektiv



Rustmästaren 2, Huskvarna

Läs mer
sfbostad.se/hallbarhet

Hållbarhetsrelaterade
upplysningarna enligt SFDR

Finansiering

SBF Bostad har förstärkt sin finansiella position genom förlängd kapital- och räntebindning. Utöver banklån har räntederivat anskaffats i form av räntetak.

Finansieringssammansättning

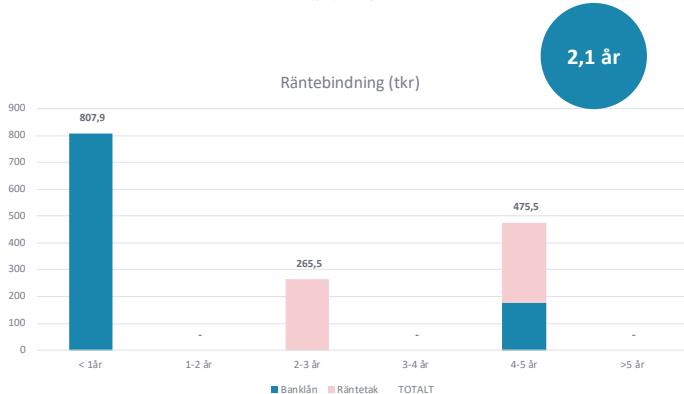
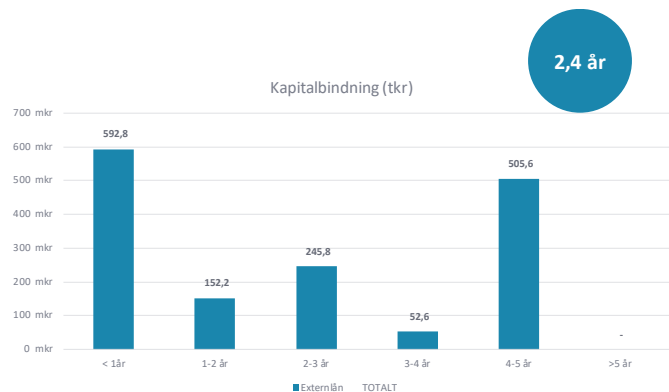
Den 30 juni 2024 uppgick Fondens räntebärande skulder till 1 550 mkr (1 777). Minskningen av skuld består av amorteringar i samband med fastighetsförsäljningar. Lånen ges direkt till Fondens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet.

Fonden har under första halvåret refinansierat 773 mkr på löptider om ett till fem år. Dessa förlängningar innebär att Fondens kapitalbindning per sista juni uppgår till 2,4 år. Utöver refinansieringar har SBF Bostad räntesäkrat 741 mkr genom fast ränta och räntederivat i form av räntetak. Med dessa räntesäkringar är totalt 48 procent av fondens krediter räntesäkrade och räntebindningen uppgår till 2,1 år.

Belåningsgraden för Fonden uppgick till 59,1 procent (60,6 procent), den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,2 procent (4,7 procent) och soliditeten till 40,7 procent (37,3 procent) vid periodens slut. Kreditportföljen är fördelad på sex kreditinstitut där samtliga av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant.

Kapital- och räntebindning (mkr)

Visualiserar kapital- och räntebindning per 30 juni 2024.



Finansiell riskhantering

SBF Bostad är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Riskexponeringen har minskat betydligt genom att 48 procent av SBF Bostads finansiella skulder räntesäkrats på tre till fem år under första halvåret.

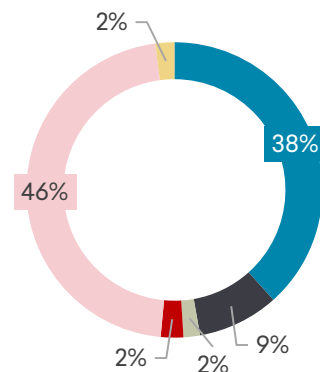
Genom förlängningar av såväl kapital- som räntebindning har förfallostrukturen för räntor och lån diversifierats och säkerställt en bättre finansiell struktur. Det pågår löpande proaktiva diskussioner med Fondens kreditgivare för att underlätta framtida refinansieringar och säkerställa marknadsmässiga kreditvillkor.

Fonden har utfärdade åtaganden i kreditavtal, så kallade kovenanter. Vid utgången av kvartalet uppfyller SBF Bostad samtliga kovenanter.



Lindhomen 35, Hörby

Fördelning lån mellan banker



- Danske bank
- Tjustbygdens sparbank
- Laholms sparbank
- Handelsbanken
- SBAB
- Virserums sparbank

SBF Bostad har räntesäkrat krediter motsvarande 741 mkr

Belåningsgrad

59,1
procent

Soliditet

40,7
procent

SBF Bostad i korthet

Med 20 års erfarenhet, gedigen fastighetskompetens och kontroll över hela värdekedjan tar SBF hand om hyresfastigheterna du äger genom fonden. Fonden är ett unikt investeringsalternativ som möjliggör ett direkt deläggande i svenska hyresbostäder på orter där människor vill bo och leva.

Attraktiva boenden med skälig hyra

SBF Bostad investerar i svenska hyresfastigheter med potential att förbättras ur ett ekonomiskt- och miljömässigt perspektiv. Fastighetsbeståndet består av omsorgsfullt förvaltade bostäder med skäliga hyror, vilket gör dem eftertraktade.

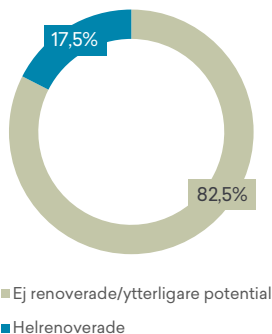
Egen förvaltning och uthyrning borgar för kontinuitet, trygghet och långsiktigt värdeskapande. Under perioden 2015–2023 har SBF uppvisat 12 procentenheter lägre ökning av totala drift- och underhållskostnader än sitt jämförelseindex (MSCI Svenskt Bostadsindex). Det stärker även SBFs val att arbeta med egen personal i hela värdekedjan, från investering till transaktion, förvaltning och uthyrning.

En portfölj med potential

Per den 30 juni 2024 ägde SBF Bostad 80 fastigheter fördelat på 2 103 lägenheter och 156 lokaler med en totalyta om 164 822 kvm. Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen fördelat på 14 tillväxt- och pendlingsorter från Malmö i södra Sverige till Skellefteå i norr.

Totalt har 367 av 2 103 lägenheter helrenoverats. Flertalet delrenoveringar och förbättringar har utförts i beståndet. Då ytterligare potential finns i många av dessa väljer SBF Bostad att definiera de som lägenheter med ytterligare potential. Det innebär att 83 procent av beståndet har en potential att utvecklas helt eller delvis med möjlighet till hyreshöjning.

Potentialfördelning lägenhet

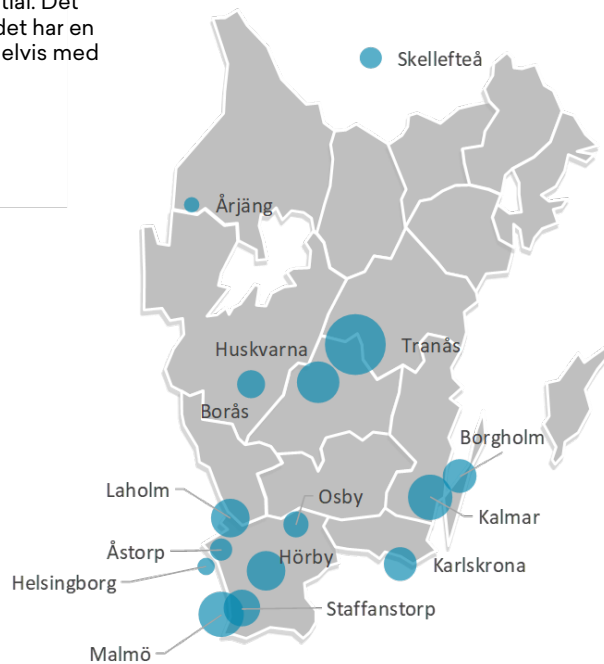


Unikt investeringsalternativ

SBF Bostad möjliggör ett direkt deläggande i svenska hyresfastigheter. Fonden är ett aktiebolag som utifrån sin struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF). Förvaltaren SBF Fonder står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Fonder har över 20 års erfarenhet av att förvalta fastighetsfonder för privatpersoner, företag och institutionella investerare. Utöver SBF Bostad förvaltar SBF Fonder ytterligare en AIF-fond, vilka tillsammans genom helägda dotterbolag ägde 113 fastigheter med cirka 3 350 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 4,2 miljarder kronor per den 30 jun 2024.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad noterad på NGM Nordic AIF och A-aktien handlas under kortnamnet SBFBO A och B-aktien under kortnamnet SBFBO B. Bolaget har sedan start genomfört totalt 21 nyemissioner som tillfört cirka 1 419 miljoner kronor i investerarkapital.

Från Malmö i söder till Skellefteå i norr



Sverige 1, Borgholm

Marknadsvärde

2,6

Mdkr

per 30 juni 2024

Fastigheter

80

Antal

per 30 juni 2024

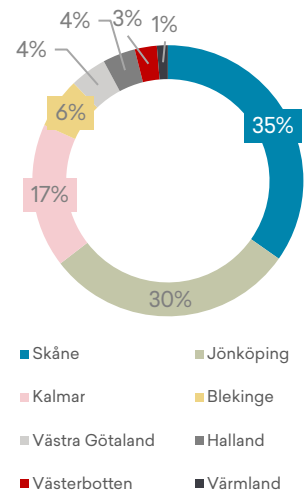
Lägenheter

2 103

Antal

per 30 juni 2024

Fastighetsvärde per län



För mer information om fondens fastighetsbestånd, besök www.sbfbostad.se

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	Kvartal 2		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Hysesintäkter		52 204	57 377	103 786	112 789	213 837	222 841
Övriga intäkter		76	46	118	146	3 228	3 257
Fastighetskostnader		-17 110	-20 524	-42 397	-46 600	-83 313	-87 516
Driftnetto		35 170	36 899	61 507	66 336	133 752	138 581
Central administration		-12 952	-14 499	-27 581	-30 816	-54 621	-57 856
Finansiella intäkter		1 905	173	3 109	506	3 939	1 336
Finansiella kostnader		-21 205	-22 982	-44 720	-42 589	-92 603	-90 472
Förvaltningsresultat		2 919	-409	-7 686	-6 564	-9 533	-8 411
Resultat fastighetsförsäljningar		10 673	-16 063	1 293	-16 063	2 736	-14 620
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		5 763	-78 650	1 434	-350 691	-29 332	-381 457
Värdeförändring finansiella instrument		-4 171	-	-4 171	-	-4 171	-
Resultat före skatt		15 184	-95 122	-9 129	-373 317	-40 299	-404 488
Skatt på periodens resultat		-	61	-3	60	-3 791	-3 728
Uppskjuten skatt		890	10 852	-2 769	47 431	-695	49 504
Periodens resultat		16 073	-84 209	-11 901	-325 827	-44 786	-358 712
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		16 073	-84 209	-11 901	-325 827	-44 786	-358 712
Resultat per stamaktie, kr ¹	2	6	-34	-5	-130	-18	-143
Genomsnittligt antal stamaktier, st		500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Resultat per genomsnittligt antal A- B- aktie ^{1 2}	2	10	-58	-8	-226	-23	-241
Antal A-aktier vid periodens slut, st ²		115 574	166 790	115 574	166 790	115 574	166 790
Antal B-aktier vid periodens slut, st ²		1 107 580	997 890	1 107 580	997 890	1 217 270	1 107 580
Genomsnittligt antal A- samt B aktier, st ²	3	1 235 303	1 153 500	1 235 303	1 153 500	1 271 424	1 189 621

1) Något minoritetsintresse föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) En justering har gjorts av återköp av aktier och split under 2023. Split 10:1 gjordes under kvartal 1 2024.

Rapport över koncernens finansiella ställning

tkr	Not	30 jun		31 dec
		2024	2023	2023
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	2 624 060	3 036 570	2 943 770
Derivatinstrument		16 462	-	-
Uppskjutna skattefordringar		334	130	334
Summa anläggningstillgångar		2 640 856	3 036 700	2 944 104
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		380	478	396
Fordringar hos koncernföretag		14	1 407	14
Skattefordran		1 726	634	-
Övriga fordringar		5 744	6 103	5 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 811	4 324	2 496
Summa omsättningstillgångar		12 675	12 946	8 368
Likvida medel		96 398	24 187	88 202
Summa omsättningstillgångar		109 074	37 133	96 570
SUMMA TILLGÅNGAR		2 749 929	3 073 833	3 040 674
Eget kapital				
Aktiekapital		6 893	6 659	7 097
Övrigt tillskjutet kapital		1 381 883	1 352 421	1 329 047
Balanserat resultat inkl årets resultat		-269 677	-211 237	-158 338
Summa eget kapital		1 119 098	1 147 843	1 177 806
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		946 387	1 519 430	1 331 437
Uppskjuten skatteskuld		47 391	48 452	46 583
Summa långfristiga skulder		993 778	1 567 882	1 378 020
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		603 988	321 050	445 747
Leverantörsskulder		6 237	8 771	9 313
Skulder till koncernföretag		1 294	4 170	534
Skatteskulder		-	-	953
Övriga skulder		1 373	1 519	1 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 162	22 598	26 777
Summa kortfristiga skulder		637 054	358 108	484 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 749 929	3 073 833	3 040 674

Rapport över förändringar i Eget kapital, koncernen

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	1 266 921	201 361	1 474 941
Totalresultat 1 januari - 31 december 2023		-	-	-358 712	-358 712
Transaktioner med koncernens ägare					
Nyemission		439	69 768	-	70 207
Återköp egna aktier		-	-	-987	-987
Emissionskostnader		-	-7 642	-	-7 642
Utgående eget kapital 2023-12-31		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2024		-	-	-11 901	-11 901
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A		-205	-44 696	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-1 906	-	-1 906
Utgående eget kapital 2024-06-30		6 893	1 282 445	-170 239	1 119 098

Rapport över koncernens kassaflöde

tkr	Not	Kvartal 2		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		2 919	-409	-7 686	-6 564	-9 533	-8 411
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		-	-	-	-	-14 620	-14 620
Betald inkomstskatt		-2 616	-3 783	-2 579	-6 895	-4 780	-9 096
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		303	-4 192	-10 265	-13 459	-28 933	-32 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Förändring rörelsefordringar		11 619	847	-14 373	-3 043	-11 704	-374
Förändring rörelseskulder		5 356	-5 490	28 913	-5 818	30 836	-3 895
Kassaflöde från löpande verksamheten		17 278	-8 835	4 275	-22 319	-9 801	-36 396
Investeringsverksamheten							
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-	-16	-	-16	-	-16
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		33 925	22 793	121 388	22 793	156 278	57 683
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-4 573	-9 686	-8 232	-26 626	-16 929	-35 323
Derivat		-20 633	-	-20 633	-	-20 633	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		8 719	13 091	92 523	-3 849	118 716	22 344
Finansieringsverksamheten							
Nyemission		-	-	-	-	70 206	70 207
Emissionskostnader		-698	-1	-1 905	-284	-9 263	-7 642
Inlösen aktier		-	-	-44 901	-	-44 901	-
Återköp av egna aktier		-	-147	-	-987	-	-987
Amortering av lån		-120 511	-156 030	-643 296	-161 261	-727 651	-245 616
Nyupptagna lån		93 350	144 597	601 500	144 597	674 905	218 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 859	-11 581	-88 602	-17 935	-36 704	33 963
Periodens kassaflöde		-1 862	-7 325	8 196	-44 103	72 212	19 912
Likvida medel vid periodens början		98 260	31 512	88 202	68 291	88 202	68 291
Likvida medel vid periodens slut		96 398	24 187	96 398	24 187	160 414	88 202
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys							
Erhållen ränta		1 905	173	3 109	506	3 925	1 322
Erlagd ränta		-21 721	-22 982	-38 372	-42 589	-84 842	-89 059

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	Kvartal 2		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Övriga externa kostnader		-2 520	-2 695	-5 542	-7 302	-9 808	-11 568
Rörelseresultat		-2 520	-2 695	-5 542	-7 302	-9 808	-11 568
Resultat från andelar i koncernföretag		284 400	11 866	284 400	11 866	118 600	-153 934
Orealiserad värdeförändring derivat		-2 327	-	-2 327	-	-2 327	-
Ränteintäkter		1 658	156	2 840	473	17 122	14 755
Finansiella kostnader		-302	-3	-315	-5	-893	-583
Resultat efter finansiella poster		280 909	9 324	279 056	5 032	122 694	-151 330
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	11 438	11 438
Resultat före skatt		280 909	9 324	279 056	5 032	134 132	-139 892
Skatt på periodens resultat		-	-	-	-	245	245
Periodens resultat		280 909	9 324	279 056	5 032	134 377	-139 646

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	30 jun		31 dec
		2024	2023	2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i koncernföretag		617 313	613	617 313
Derivatinstrument		10 037	-	-
Uppskjuten skattefordran		334	89	334
Summa anläggningstillgångar		627 684	702	617 647
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		655 865	1 161 257	351 665
Övriga fordringar		1 694	1 192	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		878	125	142
		658 437	1 162 575	352 642
Kassa och bank		96 398	24 187	88 202
		96 398	24 187	88 202
Summa omsättningstillgångar		754 835	1 186 762	440 844
SUMMA TILLGÅNGAR		1 382 519	1 187 463	1 058 491
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		6 893	6 659	7 097
Reservfond		205	-	-
Summa bundet eget kapital		7 097	6 659	7 097
Fritt eget kapital				
Överkursfond		1 282 398	1 266 797	1 329 206
Balanserade vinstmedel		-311 598	-171 952	-171 952
Periodens resultat		279 056	5 032	-139 646
Summa fritt eget kapital		1 249 856	1 099 877	1 017 608
Summa eget kapital		1 256 954	1 106 536	1 024 705
Skulder				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		168	128	85
Skulder till koncernföretag		124 768	80 164	29 484
Övriga skulder		0	-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		629	635	4 216
Summa kortfristiga skulder		125 565	80 927	33 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 382 519	1 187 463	1 058 491

Förändring av Eget kapital, moderbolaget

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	-	1 267 080	-170 966	1 102 774
Totalresultat 1 januari - 31 december 2023		-	-	-	-139 646	-139 646
Nyemission		439	-	69 768	-	70 207
Återköp egna aktier		-	-	-	-987	-987
Emissionskostnader		-	-	-7 642	-	-7 642
Utgående eget kapital 2023-12-31		7 097	-	1 329 206	-311 599	1 024 705

TSEK	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	-	1 329 206	-311 599	1 024 705
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2024		-	-	-	279 056	279 056
Inlösen aktier serie A		-205	205	-44 901	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-	-1 906	-	-1 906
Utgående eget kapital 2024-06-30		6 893	205	1 282 399	-32 543	1 256 954

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Accounting Standards (International Financial Reporting Standards) och dess tolkningar (IFRIC) IFRS Interpretation Committé. Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 16A lämnas i såväl de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning juridiska personer, och upprättar sin Bokslutskommunikén i enlighet med årsredovisningslagens 9:e kapitel, Delårsrapport.

Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Möjligheter och risker

SBF Bostads verksamhet påverkas av en mängd faktorer som är förenade med både risker och möjligheter. En felhanterad risk eller avsaknad av beredskap för att en risk inträffar kan få stora negativa konsekvenser, därmed är riskhantering ett prioriterat område.

Bolaget följer löpande utvecklingen inom olika områden och har kategoriserat samtliga riskerna i fyra delområden: operativa risker, finansiella risker, risker relaterat till värdeförändring samt bolagsspecifika risker. Risker och osäkerhetsfaktorer är indirekt samma för moderbolaget som för koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100 procent av sina dotterbolag.

I Bolagets årsredovisning beskrivs hantering av identifierade risker närmare på sida 11-13.

Not 2 Resultat per aktie

Vinstdelningsunderlaget fördelas på stam- respektive A-aktier samt B-aktier enligt nedan.

tkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Resultat efter skatt	-11 901	-325 827	-358 712
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	-	-	-
Kvar att vinstdela	-11 901	-325 827	-358 712
80% till A- och B aktieägare	-9 521	-260 661	-286 969
100% av tröskelvärdet			
S:a hänförligt till A- och B aktieägare			
Resultat per genomsnittligt antal A- samt B aktie, kronor	-8	-226	-241
20% till stamaktieägare	-2 380	-65 165	-71 742
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	-5	-130	-143
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	0,746%	0%	0%

*) Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för statsskuldsväxel 90 dagar under föregående år, tröskelvärdet kan aldrig bli negativt utan då anges "-" dvs 0,0. I de fall tröskelvärdet är positivt, tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A- samt B-aktieägarna och resterande belopp delas 80/20 mellan A-samt B-aktieägarna och stamaktieägaren.

Not 3 Genomsnittligt antal aktier

Genomsnittligt antal aktier beräknas utifrån ingående antal utestående aktier med hänsyn tagen till det vägda antal aktier som har tillkommit i samband med emission, samt med avdrag för vägda antal återköpta aktier. I samband med företrädes-

emissioner som inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen.

tkr	Ingående balans		Utgående balans
	2024-01-01	Inlösen 2024Q1	2024-06-30
Utestående antal A- B- aktier	1 274 370	-51 216	1 223 154
Utestående antal Stamaktier	500 000	-	500 000
Totalt antal utestående aktier	1 774 370	-51 216	1 723 154
Varav A-aktier i eget förvar	11 620	-	11 620
Snitt A- B- aktier	1 262 750	-27 447	1 235 303
Snitt stamaktier	500 000	-	500 000

Not 4 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde vilket har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt minst en gång per år och då minst vid årsboks slutet. Värderingsinstitut är JLL och de följer reglerna i SFI (Svenskt Fastighetsindex). Värderingarna görs med användning av kassaflödesmetoden och kompletteras med en ortprisanalys, där relevanta fastighetsförsäljningar i närliggande områden studeras.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	30 jun	
	2024	2023
Bokfört värde 1 januari	2 943 770	3 473 160
Förvärv	-	16
Avyttringar	-329 376	-112 541
Investeringar i befintliga fastigheter	8 232	26 626
Värdeförändring	1 434	-350 691
Bokfört värde vid periodens slut	2 624 060	3 036 570

Rapportens undertecknande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 2024-08-28 ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 28 augusti 2024
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björnell

Verkställande direktör

Johan Grevelius

Styrelseordförande

Johan Bergman

Styrelseledamot

Anette Erneholm

Styrelseledamot

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Definitioner nyckeltal

Den övergripande nyttan med nedanstående nyckeltal är att SBF Bostad vill ge nuvarande och kommande investerare en ökad förståelse av verksamhetens ställning och utveckling.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar SBF Bostads förräntning av det egna kapitalet under perioden. Vid kvartalssiffror omräknas avkastningen till helårsbasis.

Belopp inom parentes ()

Belopp inom parentes avser samma period föregående år.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas marknadsvärde. Ger en indikation på fondens hävstång och nivå på finansiell risk, bland annat i form av ränterisk.

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med senaste marknadsvärdering. Vid kvartalssiffror omräknas avkastningen till helårsbasis.

Driftnetto

Hyesintäkter minus fastighetskostnader ger driftnettot. Fastighetskostnader innehåller drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftnettot mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten vilket möjliggör jämförelse med andra aktörer och uppföljning över tid.

Eget kapital

Tillgångar minus skulder.

Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad

Vakans genom kontrakterade hyresintäkter.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i relation till marknadsvärde. För isolerat kvartal har siffran annualiserats.

Fastigheternas marknadsvärde

Det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt, realiserade värdeförändringar samt orealiserade värdeförändringar. Nyckeltalet ger framför allt en bra bild över fondens resultat där samtliga omkostnader är medtagna och används till benchmarking och uppföljning över tid.

Förväntad hyrestillväxt

Avser kommande års förväntade hyreshöjning.

Genomsnittligt antal aktier

Genomsnittligt antal A- och B-aktier beräknas utifrån ingående antal utestående aktier med hänsyn tagen till det vägda antal aktier som har tillkommit i samband med emission, samt med avdrag för vägda antal återköpta aktier. I samband med företrädesemissioner som inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen. Vid eventuell aktiesplit tas denna med i beräkningen.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånen genomsnittliga ränta per bokslutsdagen. Nyckeltalet ger en bra bild över fondens kostnader för lån.

Hyesintäkter

Debiterade hyror enligt kontrakt.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden.

NAV (långsiktigt substansvärde)

Eget kapital med avdrag för stamaktier samt återläggning av bokförd uppskjuten skatteskuld genom antal A- och B-aktier. En justering har även gjorts för bedömt marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt samt förväntade transaktionskostnader vid en eventuell framtida avyttring av bolagets tillgångar. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

NAV efter vinstdelning

Eget kapital med avdrag för stamaktier och eventuell vinstdelning hänförligt till stamaktieägare samt återläggning av bokförd uppskjuten skatteskuld genom antal A- och B-aktier. En justering har även gjorts för bedömt marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt samt förväntade transaktionskostnader vid en eventuell framtida avyttring av bolagets tillgångar. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

Resultat per A- samt B-aktie

A och B aktiens andel av resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier. Vid split av aktier beaktas detta vid beräkningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet plus finansiella kostnader/ finansiella kostnader. Nyckeltalet anger företagets förmåga att täcka sina räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Analys av det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma ett företags betalningsförmåga på lång sikt. Begreppet soliditet används för att visa hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med eget kapital.

Uthyrningsbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter, nyckeltalet ger en indikation på hur kärnverksamheten går och möjliggör även jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

Frågor och mer information

Kontaktpersoner

För frågor och mer information kontakta oss.

Terje Björnell, vd, 072-58 91 656, terje.bjorsell@sbfonder.se

David Krook, Chef Investerarrelationer, 076-71 03 879, david.krook@sbfonder.se

Anette Harby, Kommunikationschef, 076-62 82 192 anette.harby@sbfonder.se

Pressmeddelanden och finansiella rapporter finns tillgängliga på www.sbfostad.se

Kalender

Delårsrapport Q3 2024
Bokslutskommuniké 2024

26 november 2024
20 februari 2025

SBF Bostad AB (publ)

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

www.sbfostad.se
sbfostad@sbfonder.se
08-667 10 50

Org.nr: 559056-4000