



# SBB Treasury Oyj

Y-tunnus  
3147399-4  
Kotipaikka  
Helsinki

## TILINPÄÄTÖS

Tilikausi  
01.01.2022 - 31.12.2022

Säilytys 31.12.2032 asti

## SISÄLLYSLUETTELO:

	Sivu
Tilinpäätöslaskelmat	
Hallituksen toimintakertomus	1
Laaja tuloslaskelma	3
Tase	4
Laskelma oman pääoman muutoksista	5
Rahavirtalaskelma	6
Liitetiedot	7
Allekirjoitukset	19

Yhtiön hallitus hyväksyi tilinpäätöksen julkistettavaksi 19.04.2023.

Hallituksella on oikeus tehdä tilinpäätökseen muutoksia ja julkaista se uudelleen.

## Hallituksen toimintakertomus

Tilikauden voitto oli 26.477.560,18 euroa, josta 46.766.982,71 euroa oli konsernin sisäisten lainojen korkotuottoja ja 19.780.862,85 euroa korkokuluja.

### Tilikauden tapahtumat

Helmikuussa 2022 yhtiö laski liikkeeseen 700 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainalla on kahden vuoden maturiteetti. Lainalla on vaihtuva korko (3 kk EURIBOR + 0,55%). Välittäjänä toimi Deutsche Bank. Tämän lisäksi yhtiö on maksanut pois 600 MEUR joukkovelkakirjalainan. Maksu sisälsi 15.000 EUR korkoa ja tapahtui emoyritys Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n pankkitilin kautta jonka takia se ei näy rahavirtalaskelmassa. Bondin järjestelykulut kirjattiin kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi. Joukkovelkakirjalainan alkuperäinen erääntymispäivä oli 1.2.2023. Marraskuussa 2022 yhtiö osti takaisin 141.167.000 EUR 2024 erääntyvästä bondista.

### Olenneiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiön taloudellisessa tilassa tai lähipiirissä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Yhtiö ei esitä muita taloudellisia katsauksia tilinpäätöksen ulkopuolella.

### Merkittävimmät riskit

SBB Treasury Oyj on alttiina rahoitus- ja korkoriskeille. Rahoitusriski on riski siitä, SBB Treasury Oyj:llä ei olisi mahdollisuutta saada rahoitusta tai rahoituksen kustannukset nousevat liian suuriksi. Lisäksi joukkovelkakirjalainaehdot sisältävät ehtoja, jotka voivat rajoittaa mahdollisuuksia ottaa uusia velkapapereita. Jos SBB Treasury Oyj ei pysty hoitamaan rahoitusta tai rahoitus saadaan vähemmän suotuisin ehdoin, voi sillä olla olennainen haitallinen vaikutus SBB konsernin taloudelliseen asemaan. Korkoriskiä kuvataan riskiksi, jolla voi olla haitallisia vaikutuksia SBB konsernin korkokuluihin. Korkokulut ovat yksi SBB konsernin merkittävimmistä kulueristä.

Korkokuluihin vaikuttavat korollisten velkojen määrän lisäksi markkinakoron taso, luottolaitosten marginaalit ja kiinteiden korkojaksojen strategia. Korkoriski voi johtaa markkina-arvon ja rahavirtojen muutoksiin sekä SBB konsernin tuloksen vaihteluihin.

Rahoitusriskiä hallitaan finanssipolitiikan tavoitteilla, joilla pyritään SBB konsernin tasolla hyvään hajauttamiseen lainojen maturiteettirakenteen, lainanottomuotojen ja lainanantajien osalta, hyvään jälleen rahoituksen etukäteissuunnitteluun ja tasapainoiseen likviditeettivarantoon. SBB konsernin kokonaislainasalkun keskimääräinen jäljellä oleva maturiteetti 31. joulukuuta 2022 oli 3,9 vuotta (4,1). Samaan aikaan käytettävissä oleva likviditeetti, mukaan lukien rahavarat, rahoitusinvestoinnit, lainasitoumukset ja käyttämättömät luottolimiitit, oli 21 765 miljoonaa Ruotsin kruunua (45 846). SBB:n korkoriskistrategian tavoitteena on saavuttaa vakaat kassavirrat, jotka mahdollistavat kiinteistösjoiutukset ja täyttävät ulkopuolisten osapuolten vaatimukset ja odotukset samalla kun saavutetaan paras mahdollinen taloudellinen kassavirta. Korkoriskistrategian tavoitteena on säilyttää muuttuvien ja kiinteiden korkojen tasapainoinen yhdistelmä ottaen huomioon SBB konsernin kokonaiskassavirtojen herkkyys korkomarkkinoiden muutoksille pitkällä aikavälillä. Keskimääräinen kiinteäkorkoinen laina-aika vuoden lopussa oli 3,2 vuotta (3,6) ja korkojohdannaisten tai kiinteäkorkoisten lainojen kautta kiinteäkorkoisen lainasalkun osuus 78 prosenttia (74).

SBB Treasury Oyj:n keskimääräinen jäljellä oleva maturiteetti 31. joulukuuta 2022 oli 4,7 vuotta. Keskimääräinen kiinteäkorkoinen laina-aika vuoden lopussa oli 6,5 ja korkojohdannaisten tai kiinteäkorkoisten lainojen kautta kiinteäkorkoisen lainasalkun osuus 75 prosenttia. Samaan aikaan käytettävissä oleva likviditeetti, mukaan lukien rahavarat ja lainasitoumukset, oli 2.248MEUR.

### Lähipiiritapahtumat

Vuonna 2022 yritys on laskenut liikkeelle 700MEUR nimellisarvoisen velkakirjan, jonka jälkeen saadut varat oli siirretty emoyhtiölle. Vuoden 2022 lopussa yhtiölle on muodostunut pitkäaikainen saaminen emoyhtiöltään ja siihen liittyvä korkosaaminen, yhteensä 2.247.955.896,83 euroa. Keskinäisten lainasaamisten ja velkojen korko koko SBB konsernissa on kiinteä 2 %.

SBB -konsernin sisäisen lainasopimuksen mukaan velallisen (emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ) on velkojan (SBB Treasury Oyj) pyynnöstä maksettava laina kokonaisuudessaan takaisin kertyneiden korkojen kanssa. Osapuolet voivat keskenään sopia lainalyhennyserien suuruudesta, ajankohdasta tai muusta poikkeavasta maksutavasta.

Yhtiön konsernin sisäiseen lainasaamiseen liittyy luottotappioriski. Yhtiöllä ei ole muuta toimintaa kun lainasaaminen emoyhtiöltä Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:lta. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB on riippuvainen vuokrasopimuksistaan ja muun muassa vuokralaisilta saamistaan maksuista. Yhtiön emoyrityksen tulokseen ja kassavirtaan voi vaikuttaa negatiivisesti, jos vuokralaiset eivät suorita maksujaan tai muuten eivät täytä velvoitteitaan, taikka vuokrasopimukset päättyvät odotettua aiemmin jostain syystä, minkä johdosta SBB Treasury Oyj voisi joutua kirjaamaan saamia emoyhtiöltä luottotappioiksi eikä pystyisi maksamaan joukkovelkalinanaa pois sovitun mukaisesti.

Saataviin ja velkoihin kohdistuu riski siitä että niiden käyvät arvot muuttuvat vaihtelevan koron johdosta. Tilikauden aikana emoyhtiölle annettu pitkäaikainen laina on kiinteäkorkoinen. Tämän lisäksi sekä saatavat että velat ovat euromääräisiä eikä valuuttojen muutoksilla nähdä vaikutusta näihin. Osa joukkovelkakirjalainoista on vaihtuvakorkoisia mikä aiheuttaa riskiä, joka johtuu markkinakorkojen muutosten vaikutuksesta tuleviin korkoluihin. Yhtiön korkokulut nousisivat 5,7 miljoona euroa vuonna 2023, jos markkinakorot nousisivat 1- %-yksikön verran.

SBB Treasury Oyj:n emoyritys on Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (556981-7660); kotipaikka Tukholma) joka omistaa 100% yhtiön osakkeista.

Yhtiö laatii selvityksen hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä, joka julkaistaan erikseen osoitteessa [www.sbbtreasury.fi](http://www.sbbtreasury.fi).

### Yhtiön hallitus

Puheenjohtaja:

Batljan Ilija

Jäsenet:

Karlsson Krister

Strid Sofia Eva-Lotta

Tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy.

Päävastuullinen tilintarkastaja:

Rytilahti Mikko Jarmo Eelis

Yhtiön osakepääoma on 80.000,00€ (rekisteröity 15.07.2020) ja osakkeiden lukumäärä on 1.000kpl. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa ja kaikilla yhtiön osakkeilla on yhtäläiset oikeudet. Tilikauden aikana osakepääomassa ei ole tapahtunut muutosta. Yhtiölle ei ole perustettu rahastoja.

Hallitus esittää, että tilikauden voitto siirretään voittotilille ja että osinkoa ei jaeta.

## Laaja tuloslaskelma

Rahayksikkö EURO	Liite	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Korkotuotot	8, 19	46 766 984	35 281 926
Korkokulut	7	-19 780 863	-11 565 242
Muut rahoitustuotot	12	9 921 545	0
Muut rahoituskulut	7	-3 383 313	-2 535 959
Rahoitusvarojen arvonalentumiset ja luottotappiot	4, 7	1 806	-1 621 500
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>33 526 158</b>	<b>19 559 225</b>
Hallinnon kulut	9	-214 984	-109 378
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>33 311 174</b>	<b>19 449 847</b>
Verot	10	-6 833 614	-4 207 380
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>26 477 560</b>	<b>15 242 467</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		0	0
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>26 477 560</b>	<b>15 242 467</b>
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyrityksen osakkeenomistajille	11	26 477 560	15 242 467
<b>Yhteensä</b>		<b>26 477 560</b>	<b>15 242 467</b>
Keskimääräinen osakeantikorjattu osakemäärä, kappaletta	11	1 000	1 000
Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos, laimentamaton ja laimennettu, euroa	11	26 478	15 242

## Tase

Rahayksikkö EURO	Liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>V A S T A A V A A</b>			
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
<b>Saamiset</b>			
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	12	2 247 955 897	2 250 462 034
Laskennalliset verosaamiset	10	323 939	0
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>2 248 279 836</b>	<b>2 250 462 034</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Muut lyhytaikaiset saamiset	15	9 580	0
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>9 580</b>	<b>0</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>		<b>2 248 289 415</b>	<b>2 250 462 034</b>
Rahat ja pankkisaamiset	15	101 356	94 687
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>		<b>101 356</b>	<b>94 687</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>2 248 390 772</b>	<b>2 250 556 720</b>
<b>V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä</b>		<b>2 248 390 772</b>	<b>2 250 556 720</b>
<b>V A S T A T T A V A A</b>			
<b>Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma</b>			
<b>Osakepääoma</b>	16	80 000	80 000
<b>Kertyneet voittovarot</b>	16	15 612 018	369 552
<b>Tilikauden tulos</b>		26 477 560	15 242 467
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>42 169 578</b>	<b>15 692 018</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
<b>Pitkäaikainen</b>			
Joukkovelkakirjalainat	12	2 190 539 377	2 228 521 685
Velat saman konsernin yrityksille	19	7 574 255	708 621
Laskennalliset verovelat	10	1 334 220	1 266 434
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 199 447 852</b>	<b>2 230 496 740</b>
<b>Lyhytaikainen</b>			
Siirtovelat	10, 18	3 581 221	2 971 946
Korkovelat	18	3 192 121	1 396 016
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>6 773 342</b>	<b>4 367 962</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>2 206 221 194</b>	<b>2 234 864 702</b>
<b>V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä</b>		<b>2 248 390 772</b>	<b>2 250 556 721</b>

## Laskelma oman pääoman muutoksista

### Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

				<b>31.12.2022</b>
Rahayksikkö EURO	Liite	Osakepääoma	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Tasearvo 1.1.2022	16	80 000	15 612 018	15 692 018
Tilikauden tulos	16	0	26 477 560	26 477 560
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>		80 000	42 089 578	42 169 578

				<b>31.12.2021</b>
Rahayksikkö EURO	Liite	Osakepääoma	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Tasearvo 1.1.2021	16	80 000	369 552	449 552
Tilikauden tulos	16	0	15 242 467	15 242 467
<b>Oma pääoma 31.12.2021</b>		80 000	15 612 018	15 692 018

## Rahavirtalaskelma

Rahayksikkö EURO	Liite	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden tulos ennen veroja		33 311 174	19 449 847
<i>Oikaisut tilikauden tulokseen</i>			
Konserniyhtiöiden saamisten ja velkojen muutos	12	9 371 771	-19 979 057
Joukkovelkakirjalainojen muutos	12	-37 982 308	
Maksetut verot			
Muut oikaisut		-4 501 967	518 459
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>198 669</b>	<b>-10 751</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Pitkäaikaisten saamisten muutos	12	-700 500 000	-1 539 113 226
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-700 500 000</b>	<b>-1 539 113 226</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Joukkovelkakirjalainat, uudet	12	700 308 000	1 539 119 226
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>700 308 000</b>	<b>1 539 119 226</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
		6 669	<b>-4 751</b>
Rahavarat tilikauden alussa		94 687	99 438
Rahavarat tilikauden lopussa		101 356	94 687



## Liitetiedot

### 1. Yhtiön perustiedot

Tilinpäätös sisältää yhtiö SBB Treasury Oyj:n (y-tunnus 3147399-4) tiedot. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

Yhtiö on perustettu kesäkuussa 2020. Yhtiön toimialana on suora ja välillinen sijoittaminen kiinteistöihin ja kiinteistöyhtiöihin ja näihin liittyvä kehitystoiminta, kiinteän omaisuuden, kiinteistöyhtiöiden, asunto- osakeyhtiöiden ja näihin liittyvien omaisuuserien osto, myynti ja vuokraus ja suorien ja välillisten kiinteistöinvestointien rahoittaminen. Lisäksi yhtiö voi laskea liikkeelle joukkovelkakirjalainoja sekä ottaa vastaan rahoitusta.

Yhtiön 31.12.2022 päättynyt tilikausi oli kestoaltaan 1.1. - 31.12. Hallitus hyväksyi tämän vuosikertomuksen 19.04.2023. Tilinpäätös esitetään hyväksyttäväksi varsinaisessa yhtiökokouksessa 30.04.2023. Suomen osakeyhtiölain mukaan varsinaisella yhtiökokouksella on oikeus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös tai muuttaa tilinpäätöstä sen julkaisemisen jälkeen.

Jäljennös tilinpäätöksestä on saatavissa osoitteesta Mannerheiminaukio 1A, 00101 Helsinki. Tilinpäätös ja toimintakertomus on saatavilla myös pdf-tiedostona yhtiön verkkosivuilla osoitteessa <https://www.sbbtreasury.fi>.

SBB Treasury Oyj kuuluu konserniin, jonka ylin emoyhtiö on Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (556981-7660; kotipaikka Tukholma). SBB i Norden AB (559053-5174; kotipaikka Göteborg) on SBB Treasury Oyj:n emoyhtiö. SBB i Norden AB laatii konsernitilinpäätöksen. Tilinpäätös ja toimintakertomus on saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa <https://corporate.sbbnorden.se/sv/>

Yhtiöllä ei ole tytäryrityksiä. Tytäryrityksillä tarkoitetaan yrityksiä, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti määräysvalta.

### 2. Laatumisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (IFRS). Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY 1606/2002) säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja sekä niistä annettuja tulkintoja.

Varat ja velat arvostetaan niiden alkuperäiseen hankintamenoon perustuen. Korkosaamiset ja korkovelat ovat laskettu efektiivisen koron menetelmällä.

Tilikauden tulovero lasketaan tilinpäätöspäivänä päätetyn tai ilmoitetun sovellettavan verokannan mukaan, joka on tilinpäätöspäivänä 20,0%. Raportoitu vero ja maksettava vero saattavat erottaa toisistaan vähennyskeltottomien kulujen ja verovapaan tuoton takia.

Saamiset, joiden maturiteetti on yli 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen, raportoidaan pitkäaikaisena saamisena, muut lyhytaikaisina varoina. Saamiset kirjataan määrään, jonka odotetaan niistä saatavan yksilöllisen arvioinnin jälkeen. Rahat ja pankkisaamiset sisältävät käteisvarat, pankkitilit ja lyhytaikaiset sijoitukset.

Rahoitusvelat kirjataan alun perin käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenoan arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin kaikki rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Joukkovelkakirjalainat luokitellaan velaksi tai omaksi pääomaksi sen perusteella, onko olemassa sopimuksen mukainen velvoite maksaa niitä takaisin käteisellä tai muulla tavalla.

Rahoituslaskelma on laadittu epäsuoran menetelmän mukaisesti. Kaikki määrät ilmoitetaan euroina, ellei toisin mainita. Tilinpäätös on laadittu going concern -periaatteella (jatkuvuuden periaate).

### Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Yhtiö kirjaa varauksen odotettavissa olevista luottotappioista kaikkien sellaisten velkainstrumenttien osalta, joita ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL) perustuvat sopimuksiin perustuvien rahavirtojen ja kaikkien niiden rahavirtojen väliseen erotukseen, joita yritys odottaa saavansa.

Odotettavissa olevat luottotappiot luokitellaan kolmeen vaiheeseen. Ensimmäinen vaihe sisältää sellaiset luottoriskille alttiina olevat rahoitusvarat, joiden luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Tämä osuus sisältää odotettavissa olevat luottotappiot, jotka johtuvat rahoitusinstrumenttien maksun laiminlyöntitapahtumista, jotka ovat mahdollisia 12 kuukauden kuluessa. Toinen vaihe sisältää sellaiset luottoriskille alttiina olevat rahoitusvarat, joiden luottoriski on lisääntynyt merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Tappiota koskeva vähennyserä kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevista luottotappioista, jotka aiheutuvat kaikista mahdollisista laiminlyöntitapahtumista rahoitusinstrumentin odotettavissa olevana voimassaoloaikana. Kolmas vaihe sisältää sellaiset lainat, joiden katsotaan olevan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneita. Yhtiö kirjaa varaukset elinikäisiin odotettavissa oleviin luottotappioihin (LTECL).

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskentaperiaatteet ja pääelementit ovat seuraavat:

- Maksukyvyttömyyden todennäköisyys (Probability of Default, PD) on arvio siitä todennäköisyydestä, että maksukyvyttömyys tapahtuu tietyllä aikavälillä. Maksukyvyttömyys voi tapahtua vain tietynä aikana arvioinnin kohteena olevan ajanjakson kuluessa, jos vastuuta ei ole aiemmin kirjattu pois taseesta ja se on vielä olemassa.
- Vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä (Exposure at Default, EAD) on arvio vastuun määrästä tulevaisuuden maksukyvyttömyyshetkellä ottaen huomioon odotettavissa olevat vastuun muutokset raportointipäivämäärän jälkeen. Muutoksiin luetaan etukäteen tapahtuvat pääoman lyhennykset ja koron maksu sopimuksen aikataulun mukaisesti tai muutoin sekä odotettavissa olevat nostot sitovista järjestelyistä ja kertynyt korko maksamatta jääneistä maksuista.
- Maksukyvyttömyydestä johtuva tappio-osuus (Loss Given Default, LGD) on arvio tappiosta, joka aiheutuu, kun maksukyvyttömyys tapahtuu tietynä ajankohtana. Se perustuu sopimukseen perustuvien kassavirtojen ja niiden kassavirtojen, joita lainanantaja odottaa saavansa, väliseen erotukseen huomioiden vakuuden realisoinnista saatavat kassavirrat tai muut luoton laatua parantavat järjestelyt, jotka ovat olennainen osa lainaa ja eivät ole kirjattuna erikseen. Nämä esitetään tyypillisesti prosentiosuutena vastuun määrästä maksukyvyttömyyshetkellä (EAD).

Myyntisaamisten ja sopimuksiin perustuvien erien osalta yritys soveltaa yksinkertaistettua menetelmää odotettavissa olevien luottotappioiden laskentaan. Tästä johtuen yritys ei seuraa luottoriskin muutoksia, vaan kirjaa tappioita koskevat vähennyserät perustuen elinikäisiin odotettavissa oleviin luottotappioihin jokaisena raportointipäivänä. Yhtiö on laatinut varausmatriisin, joka perustuu sen historiallisiin luottotappioihin, jota on mukautettu velalliselle ja taloudelliselle ympäristölle ominaisiin eteenpäin katsoviin tekijöihin. Yhtiöllä ei ole ollut myyntisaamiaisia tai sopimuksiin perustuvia eriä vuosina 2022 tai 2021.

### 3. Luokittelu pitkä- ja lyhytaikaisiin saamisiin ja velkoihin

Yhtiö esittää varat ja velat taseessa lyhytaikaisina tai pitkäaikaisina seuraavalla perusteella:

Omaisuserä on lyhytaikainen jos täyttyy seuraavat ehdot:

- Odotetaan myytäväksi tai kulutettavaksi normaalin toimintasyklin aikana
- Pidetään ensisijaisesti kaupankäyntitarkoituksessa
- Realisoituu 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä

- Käteinen raha tai talletus, paitsi jos omaisuserä ei ole vaihdettavissa tai käytettävissä velan suorittamiseen vähintään 12 kuukauteen raportointikauden päättymisen jälkeen.  
Kaikki muut varat luokitellaan pitkäaikaisiksi.

Velka on lyhytaikainen, kun:

- realisoituu normaalissa toimintajaksossa
- Sitä pidetään ensisijaisesti kaupankäyntiä varten
- Se on tarkoitettu maksettavaksi 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä

Tai

- Yhtiöllä ei ole ehdotonta oikeutta lykätä vastuun maksamista vähintään 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä
- Velkasopimusten ehdot, joiden mukaan velka voitaisiin suorittaa oman pääoman instrumenteilla, eivät vaikuta sen luokitteluun.

- Yhtiö luokittelee kaikki muut velat pitkäaikaisiksi.
- Laskennalliset verosaamiset ja -velat luokitellaan pitkäaikaisiin varoihin ja velkoihin.

### Käyvän arvon määrittäminen

Yhtiön rahoitusvarat ja -velat arvostetaan jakotettuun hankintamenoon. Yhtiö ei ole arvostanut mitään tase-erää käypään arvoon tilinpäätöksessä 31.12.2022 tai aiemmin.

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuserän myynnistä tai maksetaan velan siirtämiseksi markkinaosapuolten välillä järjestäytyneessä kaupassa arvostuspäivänä. Käyvän arvon määrittäminen perustuu oletamaan, että omaisuserän myynti tai velan siirto tapahtuu joko:

- Omaisuserän tai velan päämarkkinoilla
- Tai
- Jos päämarkkinoita ei ole, omaisuserän tai velan suotuisimmalla markkinoilla. Yhtiöllä on oltava arvostuspäivänä pääsy pää- tai edullisimmille

Omaisuserän tai velan käypä arvo määritetään käyttämällä oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät omaisuserän tai velan hinnoittelussa, olettaen, että markkinaosapuolet toimivat taloudellisen edun mukaisesti.

Muiden kuin rahoitusvarojen käyvän arvon määrittämisessä otetaan huomioon markkinaosapuolen kyky tuottaa taloudellista hyötyä käyttämällä omaisuserää korkeimmassa ja parhaassa käyttötarkoituksessaan tai myymällä se toiselle markkinaosapuolelle, joka käyttäisi omaisuutta korkeimmassa ja parhaassa käyttötarkoituksessa.

Yhtiö käyttää arviointitekniikoita, jotka ovat olosuhteissa sopivia ja joista on riittävästi tietoa käyvän arvon mittaamiseksi, maksimoimalla merkityksellisten havaittavien syöttötiedon käyttö ja minimoimalla havaitsemattomien syöttötiedon käyttö.

Kaikki varat ja velat, joiden käypä arvo määritetään tai esitetään tilinpäätöksessä, luokitellaan käyvän arvon hierarkiaan seuraavassa kuvatulla tavalla, perustuen alimman tason syöttötietoon, joka on merkittävä koko käyvän arvon määrittämisen kannalta:

Taso 1 - Noteeratut (sopeuttamattomat) markkinahinnat aktiivisilla markkinoilla samanlaisille varoille tai veloille

Taso 2 - käyvät arvot perustuvat merkittäviltä osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin, mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuserälle tai velalle ovat havainnoitavissa joko suoraan tai epäsuorasti.

Taso 3 - käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuserää tai velkaa koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot)

## Verot

Tuloverot ja verovelat arvostetaan määrään, jonka odotetaan perittävän veroviranomaisilta tai maksettavan sille. Määrän laskemiseen käytetään verokantoja ja verolakeja, jotka on annettu tai olennaisesti annettu tilinpäätöspäivänä maissa, joissa yhtiö toimii ja tuottaa verotettavaa tuloa.

Suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin liittyvä tulovero kirjataan omaan pääomaan eikä tuloslaskelmaan. Johto arvioi säännöllisesti yhtiön veropositiota huomioiden verosäännökset ja -tulkinat.

### Laskennalliset verot

Laskennallinen vero lasketaan käyttämällä vastuumenetelmää väliaikaisista eroista varojen ja velkojen veropohjien ja niiden kirjanpitoarvojen välillä tilinpäätöshetkellä tilinpäätöspäivänä. Laskennalliset verovelat kirjataan kaikista verotettavista väliaikaisista eroista paitsi:

- Kun laskennallinen verovelka syntyy liikearvon tai omaisuuserän tai velan alkuperäisestä kirjaamisesta liiketoimessa, joka ei ole liiketoimintojen yhdistäminen ja joka liiketoimen ajankohtana ei vaikuta kirjanpitolukeseen eikä verotettavaan tuloon tai tappioon

- Tytäryrityksiin, osakkuusyrityksiin ja yhteisjärjestelyihin liittyviin osuuksiin liittyvien verotettavien väliaikaisten erojen osalta, kun väliaikaisten erojen palautumisen ajoitus on hallittavissa ja on todennäköistä, että väliaikaiset erot eivät purkaudu lähitulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan kaikista vähennyskelpoisista väliaikaisista eroista, käyttämättömistä verohyvityksistä ja mahdollisista käyttämättömistä verotuksellisista tappioista. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siinä määrin kuin on todennäköistä, että on saatavissa verotettavaa voittoa, jota vastaan voidaan vähentää vähennyskelpoisia väliaikaisia eroja sekä käyttämättömiä verohyvityksiä ja käyttämättömiä verotappioita, paitsi:

- Kun vähennyskelpoiseen väliaikaiseen eroon liittyvä laskennallinen verosaaminen syntyy sellaisen omaisuuserän tai velan alkuperäisestä kirjaamisesta liiketoimessa, joka ei ole liiketoimintojen yhdistäminen ja joka liiketoimen ajankohtana ei vaikuta kirjanpidon voittoon eikä verotettavaan tuloon

- Tytäryrityksiin, osakkuusyrityksiin ja yhteisjärjestelyihin liittyviin osuuksiin liittyvien vähennyskelpoisten väliaikaisten erojen osalta laskennalliset verosaamiset kirjataan vain siinä määrin kuin on todennäköistä, että väliaikaiset erot kääntyvät lähitulevaisuudessa ja verotettavaa tuloa on saatavissa joita väliaikaisia eroja voidaan hyödyntää

Laskennallisten verosaamisten kirjanpitoarvo tarkistetaan jokaisena raportointipäivänä ja sitä pienennetään siinä määrin, kun ei ole enää todennäköistä, että verotettavaa tuloa on käytettävissä riittävästi laskennallisen verosaamisen tai sen osan hyödyntämiseksi. Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset arvioidaan uudelleen jokaisena raportointipäivänä ja kirjataan siinä määrin kuin on todennäköistä, että tulevat verotettavat voitot mahdollistavat laskennallisen verosaamisen perimisen.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat arvostetaan verokantoihin, joiden oletetaan olevan voimassa vuonna, jolloin omaisuuserä realisoituu tai velka on maksettu, perustuen verokantoihin (ja verolakeihin), jotka on säädetty tai jotka käytännössä hyväksytyt tilinpäätöspäivänä.

Laskennallinen vero, joka liittyy tulosvaikutteisesti kirjattaviin eriin, kirjataan tulosvaikutteisesti. Laskennalliset veroerät kirjataan korrelaatiossa kohteena olevaan liiketoimeen joko laajassa tuloksessa tai suoraan omaan pääomaan. Liiketoimintojen yhdistämisen yhteydessä hankitut veroetuudet, jotka eivät kuitenkaan täytä erillisen kirjaamisen ehtoja kyseisenä päivänä, kirjataan myöhemmin, jos tosiseikoista ja olosuhteista saadaan uutta tietoa. Oikaisua käsitellään joko liikearvon vähennyksenä (kunhan se ei ylitä liikearvoa), jos se on syntynyt arvostuskauden aikana tai kirjataan tulosvaikutteisesti.

Yhtiö vähentää laskennalliset verosaamiset ja -velat toisistaan siinä ja vain siinä tapauksessa, että yhtiöllä on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään ja laskennalliset verosaamiset ja -velat liittyvät saman veronsaajan perimiin tuloveroihin.

### Valuutta

Yhtiön tilinpäätös on esitetty euroina, joka on myös yhtiön toimintavaluutta. Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Tilinpäätöshetkellä taseessa olevat ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin. Kurssierot on kirjattu tilinpäätökseen tulosvaikutteisesti.

### Osinkojen jako

Yhtiö on velvollinen maksamaan osinkoja silloin kun jakaminen on sallittua eikä se ole enää yhtiön harkinnanvaraista. Osinkojen maksu kirjataan suoraan taseen omaa pääomaan.

#### Rahoitusinstrumentit

Rahoitusinstrumentit kirjataan jaksotettuun hankintamenuun. Yhtiöllä ei ole käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavia varoja tai velkoja.

#### Suojausinstrumentit

700 MEUR ja 950 MEUR joukkovelkalainat ovat kiinteäkorkoisia (0,75% ja 1,125%). 700 MEUR joukkovelkakirjalaina on vaihtuva 3kk Euribor + 0.55% marginaali. Yhtiöllä ei ole johdannaissopimuksia. Suojauslaskentaa ei sovelleta.

#### Muutokset kirjanpitoperiaatteissa

Tilikauden aikana ei ole tapahtunut muutoksia.

#### Uudet ja muutetut standardit

IFRS standardimuutoksilla ei ole olennaista vaikutusta yhtiön tilinpäätökseen.

#### 4. Merkittävät arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laatiessaan yhtiön johdon on tehtävä tiettyjä arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat varojen ja velkojen sekä tuotto- ja kuluerien raportoituun arvoon sekä muilta osin annettaviin tietoihin. Arviot perustuvat kokemuksiin ja oletuksiin, jotka johto ja hallitus pitävät vallitsevissa olosuhteissa kohtuullisina. Lopulliset tulokset voivat poiketa näistä arvioista, jos muita seikkoja ilmenee. Seuraavassa kuvataan arvioita, jotka ovat tärkeimpiä yhtiön taloudellisten raporttien valmistelussa.

Laskennallisten verojen arvostamiseen liittyy arvioita. Laskennallisten verosaamisten kirjanpitoarvo tarkistetaan jokaisena raportointipäivänä ja sitä pienennetään siinä määrin, kun ei ole enää todennäköistä, että verotettavaa tuloa on käytettävissä riittävästi laskennallisen verosaamisen tai sen osan hyödyntämiseksi. Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset arvioidaan uudelleen jokaisena raportointipäivänä ja kirjataan siinä määrin kuin on todennäköistä, että tulevat verotettavat voitot mahdollistavat laskennallisen verosaamisen perimisen.

#### Varaus odotettavissa olevia luottotappioita varten

Arvon alentumistappioiden määrittäminen edellyttää kaikissa rahoitusvarojen ryhmissä harkintaa erityisesti liittyen tulevaisuuden kassavirtojen määrään ja ajoitukseen sekä vakuuksien arvoihin, kun arvonalentumistappioita määritetään ja luottoriskin merkittävää lisääntymistä arvioidaan. Näihin arvioiteihin vaikuttavat monet tekijät, joiden muutokset voivat johtaa erisuuruisiin varauksiin. Tiedot odotettavissa olevista luottotappioista liittyen yrityksen saamiin esitetään liitetiedossa 2, 4 ja 13.

#### Rahoitusinstrumentit

Varaus odotettavissa olevista luottotappioista perustuu luottotappioihin, joiden odotetaan syntyvän omaisuuserän voimassaoloajan aikana. Jos luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi luoton myöntämisen jälkeen, varaus perustuu 12 kuukauden odotettuihin luottotappioihin. 12 kuukauden odotettavissa oleva luottotappio on osa elinikäistä odotettavissa olevaa luottotappiota, joka edustaa odotettavissa olevaa luottotappiota, joka johtuu rahoitusvälineen maksukyvyttömyystapahtumista, jotka ovat mahdollisia 12 kuukauden kuluessa raportointipäivästä.

Yhtiö on arvioinut, että luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi vuosien 2022 tai 2021 aikana. Pitkäaikaiset saamiset ovat peräisin Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:ita, jonka luottouukitus on BBB- (Standard & Poor's).

Seuraavassa taulukossa esitetään tiedot yrityksen saamiin liittyvästä luottoriskistä hyödyntäen 12 kuukauden odotettavissa olevia luottotappioita. Laskelma perustuu IFRS 9 -standardiin, joka ei välttämättä edusta todellista maksukyvyttömyyttä tulevaisuudessa. Yhtiö ei odota pitkäaikaisten saamisten sisältävän todellisia luottotappioita tulevaisuudessa.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Maksukyvyttömyyden todennäköisyys (PD)</b>	0,16%	0,16%
<b>Maksukyvyttömyydestä johtuva tappio-osuus (LGD)</b>	45%	45%
Pitkäaikaisten saamisten nimellisarvo	2.249.575.590,92€	2.252.083.533,77€
Kirjatut luottotappiot	1.619.694,43€	1.621.500,00 €
Pitkäaikaisten saamisten kirjanpitoarvo	2.247.955.896,83€	2.250.462.033,77€

## 5. Pääoman hallinta

Yhtiön pääoma koostuu 80.000EUR osakepääomasta sekä 42.089.578EUR kertyneistä voittovaroista. SBB konserni hallinnoi tytäryrityksensä pääomien rakennetta seuraamalla nettovelkaantumisasetta ja säätämällä oman pääoman määrää siten että se ei olisi menetetty muun muassa sijoitetun vapaan oman pääoman avulla.

Helmikuussa 2022 yhtiö laski liikkeeseen 700 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainalla on kahden vuoden maturiteetti. Lainalla on vaihtuva korko (3 kk EURIBOR + 0,55%). Välittäjänä toimi Deutsche Bank. Tämän lisäksi yhtiö on maksanut pois 600 MEUR joukkovelkakirjalainan. Maksu sisälsi 15.000 EUR korkoa ja tapahtui emoyritys Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n pankkitilin kautta jonka takia se ei näy rahavirtalaskelmassa. Bondin järjestelykulut kirjattiin kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi. Joukkovelkakirjalainan alkuperäinen erääntymispäivä oli 1.2.2023. Marraskuussa 2022 yhtiö osti takaisin 141.167.000 EUR 2024 erääntyvästä bondista.

Lainat maksettiin yhtiön tilille jonka jälkeen siirrettiin emoyhtiön pankkitilille. Lainasaaminen näkyy SBB Treasury Oyj:n taseen pitkäaikaisena saamisena. Korko on kiinteä 2%.

Nettovelkaantumisasete	31.12.2022	31.12.2021
Korolliset velat	2 197 210 479	2 236 475 355
Käteiset varat ja lyhytaikaiset talletukset	-101 356	-94 687
<b>Nettovelka</b>	<b>2 197 109 123</b>	<b>2 236 380 668</b>
Oma pääoma	42 169 578	15 692 018
Oma pääoma ja nettovelka yhteensä	<b>2 239 278 700</b>	<b>2 252 072 686</b>
<b>Nettovelkaantumisaste</b>	<b>98,12%</b>	<b>99,30%</b>

Velkakirjaan liittyy kovenantteja, joita SBB konsernin tulee noudattaa. Kovenanttien ehdot on pystytty täyttämään eikä niitä ole rikottu tilikauden aikana.

## 6. Käyvän arvon määrittäminen

Käyvän arvon määrittämisen hierarkia 31. joulukuuta 2022:

	Arvioinnin pvm	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Varat</b>					
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	31.12.2022	2 247 955 897		2 247 955 897	
Muut	31.12.2022	9 580		9 580	
<b>Yhteensä</b>		<b>2 247 965 477</b>		<b>2 247 965 477</b>	
<b>Velat</b>					
Kiinteä- ja vaihtuvakorkoiset pitkäaikaiset velat	31.12.2022	1 547 945 980	1 547 945 980		
Velat saman konsernin yrityksille	31.12.2022	7 574 255		7 574 255	
<b>Yhteensä</b>		<b>1 555 520 235</b>	<b>1 547 945 980</b>	<b>7 574 255</b>	

Käyvän arvon määrittämisen hierarkia 31. joulukuuta 2021:

	Arvioinnin pvm	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Varat</b>					
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	31.12.2021	2 250 462 034		2 250 462 034	
<b>Yhteensä</b>		<b>2 250 462 034</b>		<b>2 250 462 034</b>	
<b>Velat</b>					
Kiinteä- ja vaihtuvakorkoiset pitkäaikaiset velat	31.12.2021	2 236 475 355	2 236 475 355		
Velat saman konsernin yrityksille	31.12.2021	708 621		708 621	
<b>Yhteensä</b>		<b>2 237 183 976</b>	<b>2 236 475 355</b>	<b>708 621</b>	

Tasolla 1 instrumentin arvostus perustuu toimivilla markkinoilla noteerattuun hintaan, jota käytetään täysin samanlaisten rahoitusvarojen tai velkojen arvostuksessa.

Tasolla 2 instrumentin arvostuksessa käytetään syöttötietoina lisäksi muita todennettavissa olevia kuin toimivilla markkinoilla noteerattuja hintoja joko suoraan tai niistä johdettuna käyttäen arvostustekniikoita.

Tasolla 3 arvostus perustuu muihin kuin todennettavissa oleviin markkinahintoihin.

**7. Rahoituskulut**

	1.1.2022	1.1.2021
<b>Korko- ja rahoituskulut</b>	<b>-31.12.2022</b>	<b>-31.12.2021</b>
Korkokulut, Joukkovelkakirjalainat	-19 780 863	-11 565 242
Joukkovelkakirjalainoihin liittyvät kulut	-2 349 189	-1 334 104
Rahoitusvarojen arvonalentumiset ja luottotappiot	0	-1 621 500
Realisoitumattomat arvomuutokset	-1 034 124	-1 201 855
<b>Yhteensä</b>	<b>-23 164 176</b>	<b>-15 722 701</b>

**8. Rahoitustuotot**

	1.1.2022	1.1.2021
<b>Korko- ja rahoitustuotot</b>	<b>-31.12.2022</b>	<b>-31.12.2021</b>
Rahoitusvarojen arvonalentumiset ja luottotappiot	1 806	0
Muut rahoitustuotot	9 921 545	0
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	46 766 984	35 281 926
<b>Yhteensä</b>	<b>56 690 334</b>	<b>35 281 926</b>

**9. Hallinnon kulut**

	1.1.2022	1.1.2021
<b>Hallinnon kulut</b>	<b>-31.12.2022</b>	<b>-31.12.2021</b>
Tilintarkastus	-65 791	-62 000
Laki- ja konsulttipalvelut	-109 433	-176
Muut hallinnon kulut	-38 351	-36 412
Pankki- ja rahaliikennekulut	-1 409	-10 790
<b>Yhteensä</b>	<b>-214 984</b>	<b>-109 378</b>

**10. Tuloverot**

Tilikauden aikana Suomessa yhteisöveroprosentti oli 20,0 prosenttia. Yhtiö ei kuulu arvonnäisäverorekisteriin.

	1.1.2022	1.1.2021
<b>Verolaskelma</b>	<b>-31.12.2022</b>	<b>-31.12.2021</b>
Tilikauden tulovero	-7 128 736	-2 940 946
Edellisten tilikausien vero-oikaisut	38 970	0
Laskennalliset verot	256 152	-1 266 434
<b>Tuloslaskelman verot yhteensä</b>	<b>-6 833 614</b>	<b>-4 207 380</b>

	1.1.2022	1.1.2021
<b>Todellisen veroasteen täsmäytys</b>	<b>-31.12.2022</b>	<b>-31.12.2021</b>
Tulos ennen veroja	33 311 174	19 449 847
Vero emoyhtiölle sovellettavan verokannan mukaan (20%)	-6 662 235	-3 889 969

*Verovaikutus:*

Muut erät	-171 379	-317 411
<b>Tuloslaskelman verot</b>	<b>-6 833 614</b>	<b>-4 207 380</b>

Effektiivinen veroaste	20,5%	21,6%
------------------------	-------	-------

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Laskennalliset verosaamiset ja -velat</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Laskennalliset verosaamiset, varaus odotettavissa olevista luottotappioista	323 939	0
Laskennalliset verovelat, joukkovelkakirjalainoihin liittyvät kulut	-1 334 220	1 266 434
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 010 282</b>	<b>1 266 434</b>

## 11. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla tilikauden tulos osakkeiden lukumäärällä.

Tilikauden aikana yhtiön ainoa osakeomistaja on Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Osakkeiden lukumäärä ei ole muuttunut tilikauden aikana ja se on 1.000kpl. Osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia. Tilikaudelta ei makseta osinkoja.

Osakekohtainen tulos	31.12.2022	31.12.2021
Tilikauden tulos	26 477 560	15 242 467
Osakkeiden lukumäärä	1 000	1 000
<b>Tulos per osake</b>	<b>26 477,56</b>	<b>15 242,47</b>

## 12. Rahoitusvarat ja -velat

### Rahoitusvarat

	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikainen korollinen lainasaaminen, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	2 247 955 897	2 250 462 034
<b>Yhteensä</b>	<b>2 247 955 897</b>	<b>2 250 462 034</b>

### Rahoitusvelat

Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenuun arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin kaikki rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuun.

Kaikki SBB Treasury Oyj:n liikkeeseen laskemat velkakirjat lasketaan liikkeeseen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n täyden takauksen nojalla. Järjestäjänä toimi Nordea Bank Abp. Ohjelma on listattu Dublilin pörssissä.

Tilikauden aikana yhtiö on maksanut pois 600 MEUR joukkovelkakirjalainan. Helmikuussa 2022 yhtiö on laskenut liikkeelle 700MEUR vakuudettoman vaihtuvakorkoisen joukkovelkakirjalainan josta 141MEUR oli ostettu takaisin marraskuussa. Uuden joukkovelkakirjalainan ehdot esitetty alla:

Liikkeeseenlaskija	SBB Treasury Oyj
Takaus	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
LEI	549300HX9MRFY47AH564 (Takaaja) / 5493003HHOCW6FIMH724 (Liikkeeseenlaskija)
Luokittelu	BBB- (Standard & Poor's), BBB- (Fitch)
Välittäjät	Deutsche Bank Aktiengesellschaft
Valuutta	EUR
Tyyppi	Vaihtuva korko
Velan nimellisarvo	700 000 000 euroa
Alkaa	8. helmikuuta 2022 (T + 10)
Erääntyy	8. helmikuuta 2024
Viitekorko	3kk Euribor%
Marginaali	0,55 %
Koron maksupäivät	Neljännesvuosittain, maksettava kunkin vuoden 8. helmikuuta, 8. toukokuuta, 8. elokuuta, 8. marraskuuta 8. toukokuuta 2021 alkaen, ja eräpäivään saakka

Korolliset rahoitusvelat, pitkäaikaiset	Nimellisarvo, MEUR	Korko	Liikkeeseen-laskupäivämäärä	Erääntymispäivä	31.12.2022
	700	0,75%	14.12.2020	14.12.2028	694 702 222
	950	1.125%	26.5.2021	26.11.2029	943 291 237
	700	3kk Euribor + 0.55% marginaali	8.2.2022	8.2.2024	559 217 021

Tilikauden aikana yhtiö osti takaisin ja kuoletti 141.167.000 EUR helmikuussa 2022 liikkeelle lasketusta 700 MEUR lainasta. Transaktiosta saatiin 9.921.545 EUR tuottoa, joka on kirjattu tuloslaskelmalla muihin rahoitustuottoihin

Vuonna 2021 yhtiö on laskenut liikkeelle kaksi uutta joukkovelkakirjalainaa jonka ehdot esitetty alla:

Liikkeeseenlaskija	SBB Treasury Oyj
Takaus	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
LEI	549300HX9MRFY47AH564 (Takaaja) / 5493003HHOCW6FIMH724 (Liikkeeseenlaskija)
Luokittelu	BBB- (Standard & Poor's), BBB- (Fitch)
Välittäjät	Deutsche Bank Aktiengesellschaft
Valuutta	EUR
Tyyppi	Vaihtuva korko
Velan nimellisarvo	600 000 000 euroa
Alkaa	1. helmikuuta 2021 (T + 5)
Erääntyy	1. helmikuuta 2023
Viitekorko	3kk Euribor%
Marginaali	0,65 %
Koron maksupäivät	Neljännesvuosittain, maksettava kunkin vuoden 1. helmikuuta, 1. toukokuuta, 1. elokuuta, 1. marraskuuta 1. toukokuuta 2021 alkaen, ja eräpäivään saakka

Liikkeeseenlaskija	SBB Treasury Oyj
Takaus	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
LEI	549300HX9MRFY47AH564 (Takaaja) / 5493003HHOCW6FIMH724 (Liikkeeseenlaskija)
Luokittelu	BBB- (Standard & Poor's), BBB- (Fitch)
Välittäjät	Citi, Danske Bank, Deutsche Bank, Goldman Sachs Bank Europe SE, J.P. Morgan, Nordea, Swedbank
Valuutta	EUR
Tyyppi	Kiinteä korko
Velan nimellisarvo	950 000 000 euroa
Alkaa	26. toukokuuta 2021 (T+6)
Erääntyy	26. marraskuuta 2029
Kuponnikorko	1.125%
Koron maksupäivät	26. marraskuuta vuosittain 26. marraskuuta 2021 alkaen eräpäivään saakka

Korolliset rahoitusvelat, pitkäaikaiset	Nimellisarvo, MEUR	Korko	Liikkeeseen-	Erääntymispäivä	31.12.2021
			laskupäivämäärä		
	700	0,75%	14.12.2020	14.12.2028	693 839 174
		3kk Euribor +			
	600	0.65% marginaali	1.2.2021	1.2.2023	600 329 602
	950	1.125%	26.5.2021	26.11.2029	942 306 579

#### Rahoitusvarat ja -velat

	31.12.2022	31.12.2022
	Kirjanpito-arvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>		
Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä, korolliset	2 247 955 897	2 247 955 897
<b>Yhteensä</b>	<b>2 247 955 897</b>	<b>2 247 955 897</b>
<b>Rahoitusvelat</b>		
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 190 539 377	1 547 945 980
Velat saman konsernin yrityksille	7 574 255	7 574 255
<b>Yhteensä</b>	<b>2 198 113 632</b>	<b>1 555 520 235</b>
	31.12.2021	31.12.2021
	Kirjanpito-arvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>		
Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä, korolliset	2 250 462 034	2 250 462 034
<b>Yhteensä</b>	<b>2 250 462 034</b>	<b>2 250 462 034</b>
<b>Rahoitusvelat</b>		
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 228 521 685	2 228 521 685
Velat saman konsernin yrityksille	708 621	708 621
<b>Yhteensä</b>	<b>2 229 230 306</b>	<b>2 229 230 306</b>



### 13. Riskien hallinta

#### Korkoriski

Saataviin ja velkoihin kohdistuu riski siitä että niiden käyvät arvot muuttuu vaihtelevan koron johdosta. Tilikauden aikana emoyhtiölle annettu pitkäaikainen laina on kiinteäkorkoinen. Tämän lisäksi sekä saatavat että velat ovat euromääräisiä eikä valuuttojen muutoksilla nähdä vaikutusta näihin. Osa joukkovelkakirjanainoista on vaihtuvakorkoisia mikä aiheuttaa riskiä, joka johtuu markkinakorkojen muutosten vaikutuksesta tuleviin korkoluihin. Yhtiön korkokulut nousisivat 5,7 miljoona euroa vuonna 2023, jos markkinakorot nousisivat 1-%-yksikön verran.

#### Luottoriski

Toisen osapuolen rahoitusvälineeseen tai asiakkuteen liittyvien velvoitteiden laiminlyönti johtaa taloudelliseen menetykseen eli luottoriskin realisoitumiseen. Luottoriskiä toiminnassa sisältyy muun muassa myyntisaamisiin, mutta myös talletuksiin pankeissa ja rahoituslaitoksissa, valuuttakaappoihin sekä muihin rahoitusvälineisiin.

Rahoitussaataviin liittyy riski että velan ottaja ei pysty täyttämään velvoitteita jonka johdosta yhtiö kärsisi luottotappioita. Yhtiöllä on keskinäinen pitkäaikainen saaminen emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:lta. Tilikauden aikana yhtiölle on kirjattu 1,6MEUR luottotappio tästä lainasta. Lisätietoa luottotappiosta löytyy liitteistä 2 ja 4.

#### Likviditeettiriski

Likviditeettiriski on riski, että yhtiö ei pysty täyttämään rahoituksessaan maksuvelvoitteitaan. Jos yhtiön likviditeetilähteet osoittautuvat riittämättömiksi, sillä voi olla merkittävä haittavaikutus yhtiön toimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. On myös riski, että kustannukset käteisen hankkimiseksi yhtiön maksuvelvoitteiden hoitamiseksi kasvaa merkittävästi.

SBB Treasury Oyj on myös alttiina riskeille, jotka johtuvat koko SBB konsernin salkun mahdollisesta epälikvideetistä. Koko SBB konsernin omistamat tai tulevaisuudessa mahdollisesti hankkimat kiinteistötyypit voivat olla epälikvidejä. Äkillisen myynnin tapauksessa voi olla merkittävä ero kiinteistön käyvän arvon ja hankinnan hinnan välillä. Epälikvidit markkinat saattavat johtaa myyntihintaan, joka on odotettua pienempi tai viivästyttää myyntiä. Kaikilla tällaisilla puutteilla voi olla olennainen kielteinen vaikutus sekä SBB konsernin että SBB Treasuryn liiketoimintaan, tulokseen tai taloudelliseen asemaan. Lisäksi SBB konserniin voidaan soveltaa rajoituksia sen kyvylle myydä kiinteistöjä kovenanttien ja sitoumusten perusteella, jotka rajoittavat omaisuuden myyntiä.

Jälleenrahoitus voi osoittautua mahdottomaksi tai kustannukset voivat nousta voimaakkaasti. Jälleenrahoitusriski on riski siitä, että rahoituskustannukset voivat olla korkeammat ja / tai jälleenrahoitusmahdollisuudet olla rajoitetut tai olemattomat, kun SBB Treasury:n tai muun SBB konserniin kuuluvan yhtiön velka erääntyy. SBB konsernin liiketoiminta rahoitetaan osittain ulkoisesti tarjotulla pääomalla. Kiinteistöjen kehittämiseen ja hankintaan tarvitaan suuria pääomia, jotka tulee yleensä pankeilta, luottolaitoksilta tai muilta luotonantajilta. On olemassa riski, että luotonantajat eivät myönnä luottoa SBB konsernille tai että luottoa tarjotaan huomattavasti korkeammilla kustannuksilla kuin suunniteltiin. Lisäksi tietyt lainasopimukset ja velkainstrumenttien ehdot sisältävät ehtoja, mikä saattaa rajoittaa SBB konsernin kykyä saada uusia velkoja.

Sopimukseen asetettu seuraavia kovenantteja, joita SBB konsernin tulee noudattaa:

- vakavaraisuusaste ei saa ylittää 65%
- luototusaste ei saa ylittää 45%
- tuloksen ennen rahoituseriä suhde nettokorkomenoihin tulee olla vähintään 1,5x

**Maturiteettitaulukko**

	Vaadittaessa	< 3 k	3-12 kk	1-5 v	> 5 v	Per 31.12.2022 Yhteensä
Velat saman konsernin yrityksille	7 574 255	0	0	0	0	7 574 255
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	558 833 000	1 650 000 000	2 208 833 000
Korkojen maksut	0	0	25 384 225	65 783 336	25 752 083	116 919 644
	7 574 255	0	25 384 225	624 616 336	1 675 752 083	2 333 326 899

	Vaadittaessa	< 3 k	3-12 kk	1-5 v	> 5 v	Per 31.12.2021 Yhteensä
Velat saman konsernin yrityksille	708 621	0	0	0	0	708 621
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	600 329 602	1 649 670 398	2 250 000 000
Korkojen maksut	0	0	16 803 688	64 736 221	41 910 938	123 450 846
	708 621	0	16 803 688	665 065 823	1 691 581 336	2 374 159 467

**14. Rahoitustoimintojen johdosta aiheutuvat velkojen muutokset**

	1.1.2022	Muutokset rahavirrassa	Valuutta- muutokset	Muut	Per 31.12.2022
Joukkovelkakirjalainat	2 228 521 685	-37 982 308	0	0	2 190 539 377
Lyhytaikaiset korkovelat	1 396 015	0	0	1 796 105	3 192 120
Yhteensä	2 229 917 700	-37 982 308	0	1 796 105,17	2 193 731 497

	1.1.2021	Muutokset rahavirrassa	Valuutta- muutokset	Muut	Per 31.12.2021
Joukkovelkakirjalainat	690 065 571	1 538 456 114	0	0	2 228 521 685
Lyhytaikaiset korkovelat	247 917	0	0	1 148 099	1 396 015
Yhteensä	690 313 488	1 538 456 114	0	1 148 098,53	2 229 917 700

Joukkovelkakirjalainaan liittyvät rahasiirrot tapahtui yrityksen emon tilin kautta, näin ollen kyseinen velka ei näy rahavirtalaskelmasta.

**15. Rahavarat ja muut saamiset**

SBB Treasury Oyj:n rahavarat koostuvat pankkitilitalletuksista. Yhtiöllä ei ole käteistä.

**Pankkisaamiset**

	31.12.2022	31.12.2021
Pankkitili Handelsbanken	101 356	94 687
<b>Yhteensä</b>	<b>101 356</b>	<b>94 687</b>

**Muut saamiset**

	31.12.2022	31.12.2021
Standart & Poor, jaksotettu kulu	9 580	0
<b>Yhteensä</b>	<b>9 580</b>	<b>0</b>

**16. Oma pääoma****Osakepääoma**

Yhtiön osakepääoma on 80.000,00€ (rekisteröity 15.07.2020) ja osakkeiden lukumäärä on 1.000kpl. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa ja kaikilla yhtiön osakkeilla on yhtäläiset oikeudet. Tilikauden aikana osakepääomassa ei ole tapahtunut muutosta. Yhtiölle ei ole perustettu rahastoja.

	31.12.2022	31.12.2021
Osakepääoma tilikauden alussa	80 000	80 000
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
Edellisten tilikausien voitto / tappio	15 612 018	369 552
Tilikauden voitto / tappio	26 477 560	15 242 467
Oma pääoma yhteensä	42 169 578	15 692 018

Yhtiö ei ole maksanut tilikauden aikana osinkoja. Tilikauden aikana muunto- tai muita valuuttaeroja ei ole syntynyt.

## 17. Esitys osingonjaosta ja voittovarojen käytöstä

### Laskelma jakokelpoisista varoista 31.12.2022

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	31.12.2022	31.12.2021
Edellisten tilikausien tulos	15 612 018	369 552
Tilikauden tulos	26 477 560	15 242 467
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma yhteensä	42 089 578	15 612 018

Hallitus esittää, että tilikauden voitto siirretään voittotilille ja että osinkoa ei jaeta.

### 18. Korke- ja muut velat

700MEUR (nimellisarvo) velkakirjan korkoa jaksotetaan efektiivisen koron menetelmällä mutta maksetaan vain kerran vuodessa. Lainan kuponnikorko on 0,75%.

600MEUR (nimellisarvo) velkakirjan korkoa jaksotetaan efektiivisen koron menetelmällä mutta maksetaan neljännesvuosittain. Lainan kuponnikorko on 3kk Euribor + 0.65% marginaali. Velkakirja maksettiin takaisin helmikuussa 2022.

950MEUR (nimellisarvo) velkakirjan korkoa jaksotetaan efektiivisen koron menetelmällä mutta maksetaan vain kerran vuodessa. Lainan kuponnikorko on 1,125%.

Helmikuussa 2022 nostetun 700MEUR (nimellisarvo) velkakirjan korkoa jaksotetaan efektiivisen koron menetelmällä mutta maksetaan neljännesvuosittain. Lainan kuponnikorko on 3kk Euribor + 0.55% marginaali.

Järjestelykulut jaksotetaan efektiivisen koron menetelmällä lainan juoksuajalle.

### Korke- ja muut lyhytaikaiset velat

	31.12.2022	31.12.2021
Jaksotetut korkokulut	3 192 121	1 396 016
<b>Yhteensä</b>	<b>3 192 121</b>	<b>1 396 016</b>

Tilikauden lopussa yhtiöllä ei ollut ostovelkoja.

### Siirtovelat

	31.12.2022	31.12.2021
Tilintarkastuskulut, EY	32 392	31 000
Newsec Asset Management Oy	165	0
Cision Ab	396	0
Eklips Gidital AB	329	0
Tilikauden tuloverot	3 547 939	2 940 946
Siirtovelat yhteensä	<b>3 581 221</b>	<b>2 971 946</b>

**19. Lähipiiritapahtumat**

SBB Treasury Oyj:n lähipiiriin kuuluvat yhtiön johtohenkilöt sekä yhtiön emoyritys Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (556981-7660; kotipaikka Tukholma), joka omistaa 100% yhtiön osakkeista sekä kaikki muut SBB Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB -konserniin kuuluvat yhteisöt.

**Tapahtumat lähipiiriyriyten kanssa**

Vuoden 2022 lopussa pitkäaikainen saaminen emoyhtiöltä ja siihen liittyvä korkosaaminen oli 2.247.955.897 euroa. Keskinäisten lainasaamisten ja velkojen korko koko SBB konsernissa on kiinteä 2%. Emoyhtiölle annettuun lainaan liittyvän luottotappiovarauksen määrä tilikauden lopussa on 1,6 MEUR. Tilikauden aikana tulosaikaisesti kirjattiin luottotappiovarauksen purkua noin 1 800 EUR. Lisätietoa luottotappiosta löytyy liitteistä 2 ja 4.

Yhtiöllä on pitkäaikainen laina saman konsernin yhtiölle SBB Finland Oy:lle, joka koostuu SBB Finlandin tililtä maksettavista ostolaskuista ja veroista. Vuodesta 2022 alkaen lainalle lasketaan 2 % korkoa.

**Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä**

	31.12.2022	31.12.2021
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	46 766 983	35 281 926
<b>Yhteensä</b>	<b>46 766 983</b>	<b>35 281 926</b>

**Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	2 247 955 897	2 250 462 034
<b>Yhteensä</b>	<b>2 247 955 897</b>	<b>2 250 462 034</b>

**Velat saman konsernin yrityksille**

	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset, SBB Finland Oy	7 574 255	0
Lyhytaikaiset, Tampere Holdco Oy	0	641 138
Lyhytaikaiset, SBB Finland Oy	0	67 484
<b>Yhteensä</b>	<b>7 574 255</b>	<b>708 621</b>

**Korkokulut saman konsernin yrityksille**

	31.12.2022	31.12.2021
SBB Finland Oy	-58 458	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-58 458</b>	<b>0</b>

**20. Standardimuutokset**

Uusilla ja uudistetuilla standardeilla, jotka tulevat voimaan 1.1.2023 tai myöhemmin, ei odoteta olevan vaikutusta SBB Treasury Oyj:n tilinpäätökseen.

**21. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat**

Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiön taloudellisessa tilassa tai lähipiirissä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Tilinpäätöksen allekirjoitukset:

Helsingissä, 19.04.2023

DocuSigned by:  
  
942EA8D761094C1...


---

Batljan Ilija  
Hallituksen puheenjohtaja

DocuSigned by:  
  
C87F96E5208B47B...

---

Strid Sofia Eva-Lotta  
Hallituksen jäsen

DocuSigned by:  
  
8A258AFD754F48F...

---

Karlsson Krister  
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä,

Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

---

Rytilahti Mikko  
KHT