



SBB Treasury Oyj

Y-tunnus

3147399-4

Kotipaikka

Helsinki

TILINPÄÄTÖS

Tilikausi

01.01.2024 – 31.12.2024

Säilytettävä 31.12.2034 asti

SISÄLLYSLUETTELO:

	Sivu
Tilinpäätöslaskelmat	
Hallituksen toimintakertomus	1
Laaja tuloslaskelma	4
Tase	5
Laskelma oman pääoman muutoksista	6
Rahavirtalaskelma	7
Liitetiedot	8
Allekirjoitukset	21

Yhtiön hallitus hyväksyi tilinpäätöksen julkistettavaksi 30.04.2025
Hallituksella on oikeus tehdä tilinpäätökseen muutoksia ja julkaista se uudelleen.

3147399-4

Hallituksen toimintakertomus

Tilikauden voitto oli 89 105 128,86 euroa, josta 33 596 185,17 euroa oli konsernin sisäisten lainojen korkotuottoja ja 714 768,49 euroa konsernin sisäisten lainojen korkokuluja.

Tilikauden tapahtumat

SBB Treasury Oyj ja joukkovelkakirjalainojen takaajana toimiva emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ovat tiedottaneet 6.2.2024, että yksi vuosien 2020 ja 2021 Euro Medium Term Note (EMTN) –ohjelman mukaisen joukkovelkakirjalainan haltija on aloittanut muodollisen oikeudenkäynnin koskien tämän 9.11.2023 tekemää ilmoitusta, jossa väitetään SBB:n rikkovan EMTN:n kovenanttiehtoja ja vaaditaan, että heidän osuutensa SBB:n joukkovelkakirjoista on palautettava. Ilmoitetut omistukset edustavat yhteensä noin 46 miljoonan euron nimellisarvoa jaettuna molempiin joukkovelkakirjasarjoihin, mikä vastaa noin yhtä prosenttia SBB:n kaikista joukkovelkakirjalainoista 30.6.2023. Tilikauden päättymisen jälkeen kyseinen joukkovelkakirjalainan haltija on vetäytynyt oikeusprosesseista SBB:tä vastaan.

8.2.2024 yhtiö lunasti takaisin loppuosan 143 219 000 euroa kyseisenä päivänä erääntyneestä joukkovelkakirjalainasta.

26.3.2024 yhtiö lunasti takaisin 5 219 000,00 euroa 14.12.2028 erääntyvästä 700 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta sekä 154 512 000,00 euroa 26.11.2029 erääntyvästä 950 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta.

10.12.2024 SBB-konserni toteutti takaisinlunastus- ja vaihtotarjouksen hybridilainoista nimellisarvoltaan 12,8 miljardin Ruotsin kruunun arvosta ja joukkovelkakirjalainoista nimellisarvoltaan yhteensä 32,5 miljardin Ruotsin kruunun arvosta mukaan lukien nimellisarvoltaan 1 484 miljoonan euron arvosta SBB Treasury Oyj:n joukkovelkakirjalainoja. 18.12.2024 julkistettiin tarjouksen tulos, jossa 95 prosenttia tarjoukseen osallistuneista joukkovelkakirjalainoista ja 93 prosenttia Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n ja SBB Treasury Oyj:n liikkeelle laskemista joukkovelkakirjalainoista vaihdettiin Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB:n liikkeelle laskemiin joukkovelkakirjalainoihin.

Vaihdon toteuksen jälkeen nimellisarvoltaan 1 437 miljoonaa euroa SBB Treasury Oyj:n liikkeelle laskemista joukkovelkakirjalainoista on emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n hallussa, mikä vastaa 96 % kaikista SBB Treasury Oyj:n liikkeelle laskemista joukkovelkakirjalainoista.

Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

SBB:tä vastaan muodollisen oikeudenkäynnin aloittanut Euro Medium Term Note (EMTN) –ohjelman mukaisen joukkovelkakirjalainan haltija on tilikauden päättymisen jälkeen vetäytynyt oikeusprosesseista SBB:tä vastaan. 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 kuluista.

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 2024 oli 2,9 vuotta (3,6 vuotta). Samaan aikaan käytettävissä oleva likviditeetti, mukaan lukien rahavarat, rahoitusinvestoinnit, lainasitoumukset ja käyttämättömät luottolimiitit, oli 5 362 miljoonaa Ruotsin kruunua (4 060 miljoonaa Ruotsin kruunua). SBB:n korkoriskistrategian tavoitteena on saavuttaa vakaat kassavirrat, jotka mahdollistavat kiinteistösijoitukset 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 herkyys korkomarkkinoiden muutoksille pitkällä aikavälillä. Keskimääräinen kiinteäkorkoinen laina-aika vuoden lopussa oli 3,1 vuotta (3,4 vuotta) ja korkojohdannaisten tai kiinteäkorkoisten lainojen kautta kiinteäkorkoisen lainasalkun osuus 100 prosenttia (100 prosenttia). Emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:llä hallussa olevien joukkovelkakirjalainojen määrä on nimellisarvoltaan yhteensä 1 437 miljoonaa euroa.

SBB Treasury Oyj:n keskimääräinen jäljellä oleva maturiteetti 31. joulukuuta 2024 oli 4,4 vuotta. Keskimääräinen kiinteäkorkoinen laina-aika vuoden lopussa oli 4,4 vuotta ja korkojohdannaisten tai kiinteäkorkoisten lainojen kautta kiinteäkorkoisen lainasalkun osuus 100 prosenttia. Samaan aikaan käytettävissä oleva likviditeetti, mukaan lukien rahavarat ja lainasitoumukset, oli 1 629 miljoonaa euroa.

Likviditeettiriskit

Tilinpäätös on laadittu going concern –periaatteella (jatkuvuuden periaate). Yhtiön toimintakyky riippuu emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n taloudellisesta asemasta. Mikäli SBB Treasury Oyj ei saa emoyhtiöltä suorituksia konsernilainasaamisesta riittävässä määrin tai suorituksissa on viiveitä, yhtiö ei pysty maksamaan nostettuja joukkovelkakirjalainoja ja niihin liittyviä korkoja, mikä voi johtaa yhtiön maksukyvyyn menetykseen.

Rahoitusmarkkinoiden vaikeutuminen ja negatiiviset spekulatiot emoyhtiön ja SBB-konsernin tulevaisuudesta vuonna 2024 ovat johtaneet siihen, että rahoitusprosessit ovat pitkittyneet ja emoyhtiön likviditeetti on siten vähentynyt. Korkeat korot ja omaisuserien hintojen lasku ovat luoneet SBB konsernille tarpeen vähentää absoluuttista velkatasoa.

SBB on toteuttanut vuoden aikana velkaantuneisuuden vähentämiseen tähtääviä transaktioita. SBB-konserni tekee toimenpiteitä ja toteuttaa prosesseja, joiden tarkoituksena on vahvistaa konsernin lyhytaikaisen rahoituksen hallintaa, luoda edellytyksiä uudelle pitkäaikaiselle rahoitukselle ja parantaa konsernin yleistä taloudellista asemaa. Vuonna 2025 markkinatoimijat odottavat korkojen laskevan sekä pääsyn joukkovelkakirjamarkkinoille paranevan ja kiinteistömarkkinoiden elpymisen. Markkinoiden uskoa korkoihin kuvaa käänteinen korkoura, jossa pitkät lainat hinnoitellaan lyhyitä lainoja halvemmalla. Näemme, että kiinteistöyhtiöt saavat enemmän edullisia lainoja ja että kiinteistöyhtiöiden hinnoittelu on parantunut.

Lähipiiritapahtumat

Vuonna 2022 yritys laski liikkeelle 700 miljoonan euron nimellisarvoisen velkakirjan, jonka jälkeen saadut varat oli siirretty emoyhtiölle. Vuoden 2024 lopussa yhtiölle on muodostunut pitkäaikainen saaminen emoyhtiöltään ja siihen liittyvä korkosaaminen, yhteensä 1 628 685 733,00 euroa. Keskinäisten lainasaamisten ja velkojen korko on kiinteä 2,0 %.

Nimellisarvoltaan 1 437 miljoonaa euroa SBB Treasury Oyj:n liikkeelle laskemista joukkovelkakirjalainoista on emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n hallussa.

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 lainanlyhennyserien suuruudesta, ajankohdasta tai muusta poikkeavasta maksutavasta.

31.12.2024 tehdyn netottamissopimuksen mukaisesti SBB Treasury Oyj:n velka SBB Finland Oy:lle on kuitattu vähentämällä vastaavalla summalla SBB Finland Oy:n velkaa Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:lle ja Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n velkaa SBB Treasury Oyj:lle.

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 joukkovelkainaa 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.

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

Yhtiö laatii selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, joka julkaistaan erikseen osoitteessa www.sbbtreasury.fi

Yhtiön hallitus

Jäsenet:

Leiv Synnes

Varajäsenet:

Ilija Batljan

Tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy.

Päävastuullinen tilintarkastaja:

Mikko Ryttilähti

Yhtiön osakepääoma on 80 000,00 euroa (rekisteröity 15.07.2020) ja osakkeiden lukumäärä on 1 000 kpl. 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 tulos 89 105 128,86 euroa siirretään voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

3147399-4

Laaja tuloslaskelma

Rahayksikkö EURO	Liite	1.1.2024–31.12.2024	1.1.2023–31.12.2023
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	8, 19	33 596 367	89 418 279
Korkokulut	7	-17 562 154	-35 726 442
Muut rahoitustuotot	12	69 182 597	13 450 265
Muut rahoituskulut	7	-1 440 844	-2 829 421
Rahoitusvarojen arvonalentumiset ja luottotappiot	4, 7	22 298 207	-30 923 412
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		106 074 172	33 389 270
Hallinnon kulut	9	-259 782	-170 745
Tulos ennen veroja		105 814 390	33 218 525
Verot	10	-16 709 261	-13 443 894
Tilikauden tulos		89 105 129	19 774 631
Muut laajan tuloksen erät		0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		89 105 129	19 774 631
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyrityksen osakkeenomistajille	11	89 105 129	19 774 631
Yhteensä		89 105 129	19 774 631
Keskimääräinen osakeantikorjattu osakemäärä, kappaletta	11	1 000	1 000
Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos, laimentamaton ja laimennettu, euroa	11	89 105	19 775

3147399-4

Tase

Rahayksikkö EURO	Liite	31.12.2024	31.12.2023
V A S T A A V A A			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Sijoitukset			
Joukkovelkakirjalainasaamiset	12	6 172 711	0
Sijoitukset yhteensä		6 172 711	0
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		6 172 711	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	12	1 628 685 733	1 844 645 004
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		1 628 685 733	1 844 645 004
Lyhytaikaiset saamiset			
Siirtosaamiset	15	1 353	1 316
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		1 353	1 316
Saamiset yhteensä		1 628 687 086	1 844 646 320
Rahat ja pankkisaamiset	15	171 466	100 254
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		171 466	100 254
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 628 858 553	1 844 746 574
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä		1 635 031 264	1 844 746 574
V A S T A T T A V A A			
Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	16	80 000	80 000
Kertyneet voittovarot	16	61 864 209	42 089 578
Tilikauden tulos		89 105 129	19 774 631
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		151 049 338	61 944 209
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	12	1 479 310 123	1 634 514 437
Laskennalliset verovelat	10	786 791	1 056 356
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 480 096 914	1 635 570 793
Lyhytaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	12	0	141 582 536
Ostovelat	18	18 825	0
Siirtovelat	10, 18	2 717 051	3 401 386
Korkovelat	18	1 149 136	2 247 650
Lyhytaikaiset velat yhteensä		3 885 012	147 231 572
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 483 981 926	1 782 802 365
V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä		1 635 031 264	1 844 746 574

3147399-4

Laskelma oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

31.12.2024				
Rahayksikkö EURO	Liite	Osakepääoma	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Tasearvo 1.1.2024	16	80 000	61 864 209	61 944 209
Tilikauden tulos	16	0	89 105 129	89 105 129
Oma pääoma 31.12.2024		80 000	150 969 338	151 049 338

31.12.2023				
Rahayksikkö EURO	Liite	Osakepääoma	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Tasearvo 1.1.2023	16	80 000	42 089 578	42 169 578
Tilikauden tulos	16	0	19 774 631	19 774 631
Oma pääoma 31.12.2023		80 000	61 864 209	61 944 209

3147399-4

Rahavirtalaskelma

Rahayksikkö EURO	Liite	1.1.2024–31.12.2024	1.1.2023–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos ennen veroja		105 814 390	33 218 525
<i>Oikaisut tilikauden tulokseen</i>			
Konserniyhtiöiden saamisten ja velkojen muutos	12	0	0
Joukkovelkakirjalainojen muutos	12	0	0
Muut oikaisut		0	0
Ei-kassavirtaisten erien oikaisut		-105 743 177	-33 219 628
Liiketoiminnan nettorahavirta		71 212	-1 102
Investointien rahavirrat			
Pitkäaikaisten saamisten muutos	12	0	0
Investointien nettorahavirta		0	0
Rahoituksen rahavirrat			
Joukkovelkakirjalainat, uudet	12	0	0
Rahoituksen nettorahavirta		0	0
Rahavarojen muutos		71 212	-1 102
Rahavarat tilikauden alussa		100 254	101 356
Rahavarat tilikauden lopussa		171 466	100 254

3147399-4

Liitetiedot

1. Yhtiön perustiedot

Tilinpäätös sisältää yhtiön SBB Treasury Oyj (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 kiinteistösisjoitusten rahoittaminen. Lisäksi yhtiö voi laskea liikkeelle joukkovelkakirjalainoja sekä ottaa vastaan rahoitusta.

Yhtiön 31.12.2024 päättynyt tilikausi oli kestoltaan 1.1.–31.12. Hallitus hyväksyi tämän vuosikertomuksen 30.04.2025. Tilinpäätös esitetään hyväksyttäväksi varsinaisessa yhtiökokouksessa 30.04.2025. Suomen osakeyhtiölain mukaan varsinaisella yhtiökokouksella on oikeus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös tai muuttaa tilinpäätöstä sen julkaisemisen jälkeen.

Jäljennös tilinpäätöksestä on saatavissa osoitteesta Porkkalankatu 3, 00180 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 Holding AB (559487-8703; kotipaikka Tukholma). SBB Treasury Oyj:n emoyhtiö on Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (556981-7660; kotipaikka Tukholma). Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB laatii konsernitiilinpäätöksen. 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. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja ja toiminnan jatkuvuuden olettama

Tilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (IFRS). Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisia 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 erota toisistaan vähennyskelvottomien kulujen ja verovapaan tuoton takia.

Saamiset, joiden maturiteetti on yli 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen, raportoidaan pitkäaikaisina saamisina, 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 hankintamenoan. Joukkovelkakirjalainat luokitellaan velaksi tai omaksi pääomaksi sen perusteella, onko olemassa sopimuksen mukainen velvoite maksaa niitä takaisin käteisellä tai muulla tavoin.

Rahoituslaskelma on laadittu epäsuoran menetelmän mukaisesti. Rahoituslaskelmalla on huomioitu vain kassavirtavaikutteiset muutokset ja vaikutukset. SBB Treasury Oyj:llä ei ole olennaista rahaliikennettä, sillä yhtiön maksuvelvoitteiden täyttämistä vastaavat emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (556981-7660) sekä muut konserniin kuuluvat yhtiöt. Kaikki määrät ilmoitetaan euroina, ellei toisin mainita.

Tilinpäätös on laadittu going concern –periaatteella (jatkuvuuden periaate). Yhtiön toimintakyky riippuu emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n taloudellisesta asemasta. Mikäli SBB Treasury Oyj ei saa emoyhtiöltä suorituksia konsernilainasaamisesta riittävässä määrin tai suorituksissa on viiveitä, yhtiö ei pysty maksamaan nostettuja joukkovelkakirjalainoja ja niihin liittyviä korkoja, mikä voi johtaa yhtiön maksukyvyyn menetykseen.

Yksi EMTN-ohjelmien joukkovelkakirjojen haltijoista vuosille 2020 ja 2021 on aloittanut oikeudellisen prosessin vuoden 2023 aikana. Joukkovelkakirjanhaltijan vaatimuksena on, että sen joukkovelkakirjalainojen omistukset ovat erääntyneet maksettaviksi, koska Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n ja SBB Treasury Oyj ovat joukkovelkakirjanhaltijan mielestä rikkonut EMTN-ohjelmien korkokatesuhdetta koskevaa ehtoa. Joukkovelkakirjalainanhaltijan omistukset vastaavat noin 46 miljoonan euron nimellisarvoa jaettuna molemmille EMTN-ohjelmille. Tilikauden päättymisen jälkeen kyseinen joukkovelkakirjalainan haltija on vetäytynyt oikeusprosesseista SBB:tä vastaan.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Yhtiö kirjaa varauksen odotettavissa olevista luottotappioista kaikista sellaisista velkainstrumenteista, joita ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL) perustuvat sopimuksiin perustuvien rahavirtojen ja odotettavissa olevien rahavirtojen väliseen erotukseen.

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 tiettyä 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 tiettyä 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 kirjattuina erikseen. Nämä esitetään tyyppillisesti prosenttiosuutena 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 varusmatriisin, joka perustuu sen historiallisiin luottotappioihin, jota on mukautettu velalliselle ja taloudelliselle ympäristölle ominaisiin eteenpäin katsoviin tekijöihin. Yhtiöllä ei ole ollut myyntisaamisia tai sopimuksiin perustuvia eriä vuosina 2024 tai 2023.

3. Luokittelu pitkä- ja lyhytaikaisiin saamisiin ja velkoihin

Yhtiö esittää varat ja velat taseessa lyhytaikaisina tai pitkäaikaisina seuraavin perustein:

Omaisuserä on lyhytaikainen, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- Sitä odotetaan myytäväksi tai kulutettavaksi normaalin toimintasyklin aikana
- Sitä pidetään ensisijaisesti kaupankäyntitarkoituksessa
- Se 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:

- Se realisoituu normaalissa toimintajaksossa
- Sitä pidetään ensisijaisesti kaupankäyntitarkoituksessa
- 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 jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiö ei ole arvostanut mitään tase-erää käypään arvoon tilinpäätöksessä 31.12.2024 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 markkinoille.

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 verolajeja, 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 vastuunetelmää 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 kirjanpitotulokseen 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 verotuksellista 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 hyväksytty 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 harkinnan varassa. Osinkojen maksu kirjataan suoraan taseen omaa pääomaan.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusinstrumentit kirjataan jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiöllä ei ole käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia varoja tai velkoja.

Suojausinstrumentit

700 MEUR ja 950 MEUR joukkovelkakirjalainat ovat kiinteäkorkoisia (0,75 % ja 1,125 %). Yhtiöllä ei ole johdannaissopimuksia. Suojauslaskentaa ei sovelleta.

Muutokset kirjanpitoperiaatteissa

Tilikauden aikana ei ole tapahtunut muutoksia kirjanpitoperiaatteissa.

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

Arvonalentumistappioiden 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 arviointeihin vaikuttavat monet tekijät, joiden muutokset voivat johtaa erisuuruisiin varauksiin. Tiedot odotettavissa olevista luottotappioista liittyen yrityksen saamisiin 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.

Pitkäaikaiset saamiset ovat peräisin Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:lta, jonka luottoluokitus on laskenut Standard & Poor’sin arvostuksissa vuoden 2024 aikana Selective default –tasolle, mutta palautunut vuoden 2024 joulukuussa tasolle CCC.

Emoyhtiön maksukyvyttömyyden todennäköisyys (PD) perustuu julkisesti Bloombergin kautta saatavilla olevaan yhtiökohtaiseen 12 kuukauden dataan maksukyvyttömyyden todennäköisyydestä, minkä perusteella maksukyvyttömyyden todennäköisyydeksi 31.12.2024 on määritetty 4,29 %. Yhtiökohtaista dataa maksukyvyttömyyden todennäköisyydestä koko laina-ajalta ei ole saatavilla. Maksukyvyttömyyden todennäköisyys koko laina-ajalle on arvioitu ekstrapoloimalla CCC-luokitettujen yritysten maksukyvyttömyyksien todennäköisyyksiä 12 kuukauden aikana verrattuna vastaaviin todennäköisyyksiin 5 vuoden aikana 76,69 %:n kasvutekijällä. Tällä tavoin emoyhtiön maksukyvyttömyyden todennäköisyydeksi 31.12.2024 on määritetty 7,58 %.

Maksukyvyttömyydestä johtuvan tappio-osuuden (LGD) määrittämiseksi yhtiö on arvioinut painotetun perittävissä olevan saatavan määrän arvioimalla erilaisia skenaarioita SBB-konsernin nettovarallisuuden mahdollisesta pakkorealisoinnista ja arvioimalla kunkin skenaation odotettavissa olevan todennäköisyyden. Tämä laskentatapa ottaa huomioon myös EAD (Exposure at Default)-määrät, joiden odotetaan laskevan ajan mittaan lainan takaisinostojen myötä, jolloin vastaavasti SBB:n nettovarallisuuden arvioidaan kasvavan muun muassa laskevien korkojen vuoksi. Tämän vuoksi EAD:n ja nettovarallisuuden realisoitavuuden myötä positio vuoden lopussa on korkea arvio EAD:stä ja matala arvio realisoitavissa olevasta SBB:n nettovarallisuudesta. Näin arvioiduksi LGD:ksi tulee 64,68 %, jolloin odotettavissa olevien luottotappioiden määräksi tulee tulee 4,90 % saatavan kokonaismäärästä.

Koska emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n hallussa on SBB Treasury Oyj:n liikkeelle laskemia joukkovelkakirjalainoja yhteensä 1 430 miljoonaa, ei ole tarkoituksenmukaista olettaa, että emoyhtiö osoittaisi vaatimuksia SBB Treasury Oyj:tä kohtaan maksukyvyttömyystilanteessa. Näin ollen odotettavissa olevien luottotappioiden määrä on laskettu nettomääräisestä pitkäaikaisten saamisten nimellisarvosta, josta on vähennetty emoyhtiön hallussa olevat joukkovelkakirjat, jolloin 10,2 miljoonan suuruisessa luottotappioiden määrässä on 22,3 miljoonaa laskua viime vuoteen verrattuna.

	31.12.2024	31.12.2023
Maksukyvyttömyyden todennäköisyys (PD)	7,58 %	11,86 %
Maksukyvyttömyydestä johtuva tappio-osuus (LGD)	64,68 %	14,62 %
(PD x LGD)	4,90 %	1,73 %
Pitkäaikaisten saamisten nimellisarvo	1 638 930 632,05	1 877 188 110,08
Emoyhtiön hallussa olevat joukkovelkakirjat	-1 430 017 666,32	
Pitkäaikaisten saamisten nimellisarvo, netto	208 912 965,73	1 877 188 110,08
Pitkäaikaisten saamisten nimellisarvo	1 638 930 632,05	1 877 188 110,08
Kirjatut luottotappiovaraukset	-10 244 899,05	-32 543 105,94
Pitkäaikaisten saamisten kirjanpitoarvo	1 628 685 733,00	1 844 645 004,14

5. Pääoman hallinta

Yhtiön pääoma koostuu 80 000 euron osakepääomasta sekä 61 864 209 euron kertyneistä voittovaroista. SBB-konserni hallinnoi tytäryrityksensä pääomien rakennetta seuraamalla nettovelkaantumisasastetta ja säättämällä oman pääoman määrää siten että se ei olisi menetetty muun muassa sijoitetun vapaan oman pääoman avulla.

Nettovelkaantumisaste	31.12.2024	31.12.2023
Korolliset velat	1 479 310 123	1 776 096 973
Käteiset varat ja lyhytaikaiset talletukset	-171 466	-100 254
Nettovelka	1 479 138 657	1 775 996 719
Oma pääoma	151 049 338	61 944 209
Oma pääoma ja nettovelka yhteensä	1 630 187 994	1 837 940 928
Nettovelkaantumisaste	90,73 %	96,63 %

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 2024:

	Arvioinnin pvm	Kirjanpitoarvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat					
Joukkovelkakirjalainasaamiset	31.12.2024	6 172 711	4 294 023		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	31.12.2024	1 628 685 733		1 628 685 733	
Muut	31.12.2024	1 353		1 353	
Yhteensä		1 634 859 797	4 294 023	1 628 687 086	
Velat					
Kiinteä- ja vaihtuvakorkoiset pitkäaikaiset velat	31.12.2024	1 479 310 123	1 127 275 000		
Yhteensä		1 479 310 123	1 127 275 000	0	

Käyvän arvon määrittämisen hierarkia 31. joulukuuta 2023:

	Arvioinnin pvm	Kirjanpitoarvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat					
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	31.12.2023	1 844 645 004		1 844 645 004	
Muut	31.12.2023	1 316		1 316	
Yhteensä		1 844 646 320		1 844 646 320	
Velat					
Kiinteä- ja vaihtuvakorkoiset pitkäaikaiset velat	31.12.2023	1 776 096 973	1 109 477 646		
Yhteensä		1 776 096 973	1 109 477 646	0	

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		
	1.1.2024 –	1.1.2023 –
Korko- ja rahoituskulut	31.12.2024	31.12.2023
Korkokulut, joukkovelkakirjalainat	-17 562 154	-35 726 442
Joukkovelkakirjalainoihin liittyvät kulut	-1 440 844	-1 414 147
Rahoitusvarojen arvonalentumiset ja luottotappiot	0	-30 923 412
Realisoitumattomat arvomuutokset	0	-1 415 273
Yhteensä	-19 002 998	-69 479 274
8. Rahoitustuotot		
	1.1.2024 –	1.1.2023 –
Korko- ja rahoitustuotot	31.12.2024	31.12.2023
Rahoitusvarojen arvonalentumiset ja luottotappiot	22 298 207	0
Muut rahoitustuotot	69 182 597	13 450 265
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	33 596 367	89 418 279
Yhteensä	125 077 170	102 868 544
9. Hallinnon kulut		
	1.1.2024 –	1.1.2023 –
	31.12.2024	31.12.2023
Tilintarkastus	-197 677	-106 445
Laki- ja konsulttipalvelut	-12 897	-20 042
Muut hallinnon kulut	-46 966	-43 145
Pankki- ja rahaliikennekulut	-2 242	-1 113
Yhteensä	-259 782	-170 745
10. Tuloverot		
Tilikauden aikana Suomessa yhteisöveroaste oli 20,0 prosenttia. Yhtiö ei kuulu arvonlisäverorekisteriin.		
	1.1.2024 –	1.1.2023 –
Verolaskelma	31.12.2024	31.12.2023
Tilikauden tulovero	-16 978 826	-13 397 820
Edellisten tilikausien vero-oikaisut	0	-381 877
Laskennalliset verot	269 565	335 802
Tuloslaskelman verot yhteensä	-16 709 261	-13 443 894
	1.1.2024 –	1.1.2023 –
Todellisen veroasteen täsmäytys	31.12.2024	31.12.2023
Tulos ennen veroja	105 814 390	33 218 525
Vero emoyhtiölle sovellettavan verokannan mukaan (20%)	-21 162 878	-6 643 705
Verovaiutus:		
Muut erät	4 453 617	-6 800 189
Tuloslaskelman verot	-16 709 261	-13 443 894
Efektiivinen veroaste	15,8%	40,5%
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	31.12.2024	31.12.2023
Laskennalliset verovelat, joukkovelkakirjalainoihin liittyvät kulut	-786 791	-1 056 356
Yhteensä	-786 791	-1 056 356

11. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla tilikauden tulos osakkeiden lukumäärällä.

Tilikauden aikana yhtiön ainoa osakeomistaja on ollut Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Osakkeiden lukumäärä on 1 000 kpl, eikä se ole muuttunut tilikauden aikana. Osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia. Tilikaudelta ei makseta osinkoja.

Osakekohtainen tulos	31.12.2024	31.12.2023
Tilikauden tulos	89 105 129	19 774 631
Osakkeiden lukumäärä	1 000	1 000
Tulos per osake	89 105,13	19 774,63

12. Rahoitusvarat ja -velat

Rahoitusvarat	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikainen korollinen lainasaaminen, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	1 628 685 733	1 844 645 004
Joukkovelkakirjalainasaamiset	6 172 711	0
Yhteensä	1 634 858 444	1 844 645 004

Yhtiöllä on emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n liikkeelle laskemia joukkovelkakirjalainasaamisia, joiden kirjanpitoarvo 31.12.2024 on 6 172 711 euroa ja markkina-arvo 4 294 023 euroa.

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 Dublinin pörssissä.

Korolliset rahoitusvelat, pitkäaikaiset	Nimellisarvo, MEUR	Korko	Liikkeeseen-laskupäivämäärä	Erääntymispäivä
	700	0,75 %	14.12.2020	14.12.2028
	950	1,13 %	26.5.2021	26.11.2029

8.2.2024 yhtiö lunasti takaisin loppuosan 143 219 000 euroa kyseisenä päivänä erääntyneestä joukkovelkakirjalainasta.

26.3.2024 yhtiö lunasti takaisin 5 219 000,00 euroa 14.12.2028 erääntyvästä 700 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta sekä 154 512 000,00 euroa 26.11.2029 erääntyvästä 950 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta. Transaktioista kertyi arvonmuutostuottoa yhteensä 64 700 877 euroa, mikä on kirjattu tuloslaskelmalla muihin rahoitustuottoihin.

10.12.2024 SBB-konserni toteutti takaisinlunastus- ja vaihtotarjouksen hybridilainoista nimellisarvoltaan 12,8 miljardin Ruotsin kruunun arvosta ja joukkovelkakirjalainoista nimellisarvoltaan yhteensä 32,5 miljardin Ruotsin kruunun arvosta mukaan lukien nimellisarvoltaan 1 484 miljoonan euron arvosta SBB Treasury Oyj:n joukkovelkakirjalainoja. 18.12.2024 julkistettiin tarjouksen tulos, jossa 95 prosenttia tarjoukseen osallistuneista joukkovelkakirjalainoista ja 93 prosenttia Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n ja SBB Treasury Oyj:n liikkeelle laskemista joukkovelkakirjalainoista vaihdettiin Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB:n liikkeelle laskemiin joukkovelkakirjalainoihin.

Joukkovelkakirjalainojen ehdot on esitetty alla:

Liikkeeseenlaskija	SBB Treasury Oyj
Takaus	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
LEI	549300HX9MRFY47AH564 (Takaaja) / 5493003HHOCW6FIMH724 (Liikkeeseenlaskija)
Luokittelu	CCC+ (Standard & Poor's), CCC+ (Fitch)
Välittäjät	BNP Paribas, Citi, DNB, Deutsche Bank, Goldman Sachs International, Morgan Stanley, Nordea
Valuutta	EUR
Tyyppi	Kiinteä korko
Velan nimellisarvo	700 000 000 euroa
Alkaa	14. joulukuuta 2020 (T+4)
Erääntyy	14. joulukuuta 2028
Kuponkikorko	0,75 %
Koron maksupäivät	14. joulukuuta vuosittain 14. joulukuuta 2020 alkaen eräpäivään saakka

Liikkeeseenlaskija	SBB Treasury Oyj
Takaus	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
LEI	549300HX9MRFY47AH564 (Takaaja) / 5493003HHOCW6FIMH724 (Liikkeeseenlaskija)
Luokittelu	CCC+ (Standard & Poor's), CCC+ (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
Kuponkikorko	1,125 %
Koron maksupäivät	26. marraskuuta vuosittain 26. marraskuuta 2021 alkaen eräpäivään saakka

Korolliset rahoitusvelat, pitkäaikaiset	Nimellisarvo, MEUR	Korko	Liikkeeseen-	Erääntymispäivä
			laskupäivämäärä	
	700	0,75 %	14.12.2020	14.12.2028
	950	1,125%	26.5.2021	26.11.2029

Rahoitusvarat ja -velat

	31.12.2024	31.12.2024
	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat		
Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä, korolliset	1 628 685 733	1 628 685 733
Joukkovelkakirjalainasaamiset	6 172 711	4 294 023
Yhteensä	1 634 858 444	1 632 979 756
Rahoitusvelat		
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 479 310 123	1 127 275 000
Yhteensä	1 479 310 123	1 127 275 000
	31.12.2023	31.12.2023
	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat		
Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä, korolliset	1 844 645 004	1 844 645 004
Yhteensä	1 844 645 004	1 844 645 004
Rahoitusvelat		
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 634 514 437	970 780 000
Lyhytaikaiset korolliset velat	141 582 536	138 697 646
Yhteensä	1 776 096 973	1 109 477 646

13. Riskien hallinta

Korkoriski

Saataisiin 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.

Luottoriski

Toisen osapuolen rahoitusvälineeseen tai asiakkuuteen liittyvien veloitteiden laiminlyönti johtaa taloudelliseen menetykseen eli luottoriskin realisoitumiseen. Luottoriskistä toiminnassa sisältyy muun muassa myyntisaamisiin, mutta myös talletuksiin pankeissa ja rahoituslaitoksissa, valuuttakauppoihin sekä muihin rahoitusvälineisiin. Rahoitussaataisiin liittyy riski että velan ottaja ei pysty täyttämään veloitteita jonka johdosta yhtiö kärsisi luottotappioita. Yhtiöllä on keskinäinen pitkäaikainen saaminen emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:lta. Tilikauden aikana yhtiölle on kirjattu 10,2 miljoonan euron luottotappiovaraus tästä lainasta. Lisätietoa luottotappiosta löytyy liitteistä 2 ja 4.

Likviditeettiriski

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

SBB Treasury Oyj on myös alttiina riskeille, jotka johtuvat koko SBB-konsernin salkun mahdollisesta epälikviditeetistä. Koko SBB- konsernin omistamat tai tulevaisuudessa mahdollisesti hankkimat kiinteistötyypit voivat olla epälikvidejä. Äkillisen myynnin tapauksessa voi olla merkittävä ero kiinteistön käyvän arvon ja hankinnanhinnan 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 Treasuryn tai muun SBB-konserniin kuuluvan yhtiön velka erääntyy. SBB-konsernin liiketoiminta rahoitetaan osittain ulkoisesti tarjotulla pääomalla. Kiinteistöjen kehittämiseen ja hankintaan tarvitaan suuria pääomia, jotka tulevat yleensä pankeilta, luottolaitoksilta tai muilta luotonantajilta. On olemassa riski, että luotonantajat eivät myönnä luottoa SBB-konsernille tai että luottoa tarjotaan huomattavasti korkeammilla kustannuksilla kuin on suunniteltu. Lisäksi tietyt lainasopimukset ja velkainstrumenttien ehdot sisältävät ehtoja, mikä saattaa rajoittaa SBB-konsernin kykyä saada uusia velkoja.

Taloudelliset tavoitteet ja tunnusluvut

SBB Treasury Oyj on riippuvainen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n rahoitusperiaatteista, joissa tunnusluvut ovat ratkaisevia määritettäessä yhtiön riskipositiota. Hallitus on määritellyt rahoitusperiaatteissa raja-arvot, joita yhtiön täytyy noudattaa. Näihin kuuluvat lainan suhde markkina-arvoon, pääomasitoumukset, korkokate ja likviditeetti. SBB:n rahoitusjärjestelysopimuksissa on myös vastaavia säännöksiä, joita kutsutaan kovenanteiksi. 31.12.2024 yhtiö ei saavuttanut sisäisten tavoitteidensa mukaisia raja-arvoja omavaraisuudesta eikä korkokatteesta, mutta täytti joukkovelkakirjalainojen kovenanttisäännökset. Tätä poikkeamaa rahoitusperiaatteista on luokiteltu väliaikaiseksi, ja yhtiöllä on meneillään toimenpiteitä, jotta rahoitusperiaatteiden mukaiset tavoitteet saavutetaan. Tärkeimpien tunnuslukujen arvot on esitetty tässä:

Tavoitteet	Raja-arvo	Toteuma
Lainan suhde markkina-arvoon (LTV), %	<50	61
Korkokate	1,8	2,0

Kovenantit

SBB Treasury Oyj rahoitusvelat koostuvat joukkovelkakirjalainoista. Joukkovelkakirjalainan ominaisuus on, että se on julkisilla kaupankäyntimarkkinoilla vaihdettavissa oleva rahoitusinstrumentti. SBB Treasury Oyj:n ja emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n joukkovelkakirjalainat on laskettu liikkeelle EMTN-ohjelmassa, jonka SBB perusti vuonna 2019. EMTN-ohjelmaan kuuluvat kovenanttisäännökset asettavat tunnusluville raja-arvot, joita yhtiön täytyy noudattaa. Nämä on esitetty alla olevassa taulukossa. EMTN-ohjelmaan kuuluvien joukkovelkakirjalainojen kirjanpitoarvo on 31.12.2024 1 479 miljoonaa euroa (1 776 miljoonaa euroa).

Kovenantti	Kovenantin raja	Jaksollisuus 1)	Toteuma 2024
Konsernin korkokate	1.5:1	Kvartaaleittain	2.3:1
Rahoitusvelan ottaminen	65 %	Velan syntyminen	61 %
Vakuudellisen velan ottaminen	45 %	Velan syntyminen	20 %

1) Velan syntymisestä on rajoitus, joka koskee ehtoja ja edellytyksiä, jotka aktivoivat tiettyjen tapahtumien, kuten uuden velan tai osinkojen, yhteydessä. Testi varmistaa, että yritys täyttää taloudelliset vaatimukset tapahtuman hetkellä. Jos vaatimuksia ei täytetä, toimenpide ei ole sallittu. Tämä suojaa lainanantajia ja sijoittajia lisääntyneeltä taloudelliselta riskiltä.

Maturiteettitaulukko

	Vaadittaessa	< 3 k	3-12 kk	1-5 v	> 5 v	Per 31.12.2024 Yhteensä
Joukkovelka- kirjalainat	0	0	0	1 650 000 000	0	1 650 000 000
Korkojen maksut	0		14 356 766	51 067 032	0	65 423 797
	0	0	14 356 766	1 701 067 032	0	1 715 423 797

	Vaadittaessa	< 3 k	3-12 kk	1-5 v	> 5 v	Per 31.12.2023 Yhteensä
Joukkovelka- kirjalainat	0	141 586 000	0	700 000 000	950 000 000	1 791 586 000
Korkojen maksut	0	1 599 198	16 203 125	64 431 771	9 796 875	92 030 969
	0	143 185 198	16 203 125	764 431 771	959 796 875	1 883 616 969

14. Rahoitustoimintojen johdosta aiheutuvat velkojen muutokset

	1.1.2024	Muutokset rahavirrassa	Valuutta- muutokset	Muut	Per 31.12.2024
Joukkovelkakirjalainat	1 776 096 973	-296 786 850	0	0	1 479 310 123
Lyhytaikaiset korkovelat	2 247 650	0	0	-1 098 514	1 149 136
Yhteensä	1 778 344 623	-296 786 850	0	-1 098 514	1 480 459 259

	1.1.2023	Muutokset rahavirrassa	Valuutta- muutokset	Muut	Per 31.12.2023
Joukkovelkakirjalainat	2 190 539 377	-414 442 404	0	0	1 776 096 973
Lyhytaikaiset korkovelat	3 192 121	0	0	-944 471	2 247 650
Yhteensä	2 193 731 498	-414 442 404	0	-944 471	1 778 344 623

Joukkovelkakirjalainaan liittyvät rahasiirrot tapahtuivat emoyhtiön pankkitilin kautta, joten kyseinen velka ei näy rahavirtalaskelmassa.

15. Rahavarat ja muut saamiset

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

Pankkisaamiset

	31.12.2024	31.12.2023
Pankkitili Handelsbanken	99 152	100 254
Pankkitili DNB Bank ASA	72 314	0
Yhteensä	171 466	100 254

Siirtosaamiset

	31.12.2024	31.12.2023
Cision Sverige AB, jaksotettu kulu	1 353	1 316
Yhteensä	1 353	1 316

16. Oma pääoma

Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on 80 000,00 euroa (rekisteröity 15.07.2020) ja osakkeiden lukumäärä on 1 000 kpl. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa ja kaikilla yhtiön osakkeilla on yhtäläiset oikeudet. Tilikauden aikana osakepääomassa ei ole tapahtunut muutosta. Yhtiölle ei ole perustettu rahastoja.

	31.12.2024	31.12.2023
Osakepääoma tilikauden alussa	80 000	80 000
Osakepääoma 31.12.	80 000	80 000
Edellisten tilikausien voitto / tappio	61 864 209	42 089 578
Tilikauden voitto / tappio	89 105 129	19 774 631
Oma pääoma yhteensä	151 049 338	61 944 209

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

17. Esitys osingonjaosta ja voittovarojen käytöstä

Laskelma jakokelpoisista varoista 31.12.2024

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	31.12.2024	31.12.2023
Edellisten tilikausien tulos	61 864 209	42 089 578
Tilikauden tulos	89 105 129	19 774 631
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma yhteensä	150 969 338	61 864 209

Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

18. Korko- ja muut velat

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

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

Järjestelykulut jaksotetaan efektiivisen koron menetelmällä lainan juoksuajalle.

Korko- ja muut lyhytaikaiset velat

	31.12.2024	31.12.2023
Jaksotetut korkokulut	1 149 136	2 247 650
Yhteensä	1 149 136	2 247 650

Ostovelat

	31.12.2024	31.12.2023
Ernst & Young Oy, lasku FI919600065429	18 825	0
Ostovelat yhteensä	18 825	0

Siirtovelat

	31.12.2024	31.12.2023
Tilintarkastuskulut, Ernst & Young Oy	95 000	17 000
Pankkipalvelumaksut, DNB Bank ASA	695	0
Tilikauden tuloverot	2 621 356	3 384 386
Siirtovelat yhteensä	2 717 051	3 401 386

19. Lähipiiritapahtumat

SBB Treasury Oyj:n lähipiiriin kuuluvat yhtiön johtohenkilöt, 100 % yhtiön osakkeista omistava emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (556981-7660; kotipaikka Tukholma), konsernin ylin emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (559487-8703; kotipaikka Tukholma) sekä kaikki muut SBB Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB –konserniin kuuluvat yhteisöt.

Tapahtumat lähipiiriyhtysten kanssa

Vuoden 2024 lopussa pitkäaikainen saaminen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:ltä ja siihen liittyvä korkosaaminen oli 1 628 685 733,00 euroa. Keskinäisten lainasaamisten ja velkojen korko koko SBB-konsernissa on ollut ajalla 1.1.–31.12.2024 kiinteä 2,0 %. Emoyhtiölle annettuun lainaan liittyvän luottotappiovarauksen määrä tilikauden lopussa on 10,2 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana tulosvaikutteisesti kirjattiin luottotappiovarauksen vähennystä 22,2 miljoonaa euroa. Lisätietoa luottotappiosta löytyy liitteistä 2 ja 4.

Yhtiöllä on ollut pitkäaikainen laina saman konsernin yhtiölle SBB Finland Oy:lle, joka koostuu SBB Finlandin tililtä maksettavista ostolaskuista ja veroista. Lainan korko on ollut ajalla 1.1.–30.9.2024 8,28 % ja ajalla 1.10.–31.12.2024 8,345 %. 31.12.2024 tehdyn netottamissopimuksen mukaisesti SBB Treasury Oyj:n velka SBB Finland Oy:lle on kuitattu vähentämällä vastaavalla summalla SBB Finland Oy:n velkaa Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:lle ja Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n velkaa SBB Treasury Oyj:lle.

Nimellisarvoltaan 1 437 miljoonaa euroa SBB Treasury Oyj:n liikkeelle laskemista joukkovelkakirjalainoista on emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n hallussa.

Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä

	31.12.2024	31.12.2023
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	33 596 185	89 393 504
Yhteensä	33 596 185	89 393 504

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

	31.12.2024	31.12.2023
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	1 628 685 733	1 844 645 004
Yhteensä	1 628 685 733	1 844 645 004

Korkokulut saman konsernin yrityksille

	31.12.2024	31.12.2023
SBB Finland Oy	-714 768	-543 556
Yhteensä	-714 768	-543 556

20. Standardimuutokset

Uusilla ja uudistetuilla standardeilla, jotka tulevat voimaan 1.1.2025 tai myöhemmin, ei odoteta olevan vaikutusta SBB Treasury Oyj:n tilinpäätökseen.

21. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

SBB:tä vastaan muodollisen oikeudenkäynnin aloittanut Euro Medium Term Note (EMTN) –ohjelman mukaisen joukkovelkakirjalainan haltija on tilikauden päättymisen jälkeen vetäytynyt oikeusprosesseista SBB:tä vastaan. Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiön taloudellisessa tilassa tai lähipiirissä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

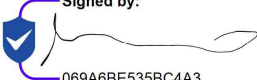
3147399-4

Tilinpäätöksen allekirjoitukset:

Helsingissä,

30. päivänä

huhtikuuta 2025

Signed by:

069A6BE535BC4A3...
Leiv Synnes
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus

Helsingissä,

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Signed by:

DE5A9D102C10461...
Mikko Rytälähti
KHT



Building a better
working world

Ernst & Young Oy
Korkeavuorenkatu 32-34
00130 Helsinki
Finland

Puhelin: 020 728 0190
www.ey.com/fin
Y-tunnus 2204039-6,
kotipaikka Helsinki

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SBB Treasury Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SBB Treasury Oyj:n (y-tunnus 3147399-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Yhtiölle suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Emme ole suorittaneet yhtiölle muita kuin tilintarkastuspalveluja vuonna 2024.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme täyttäneet kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa* kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemaamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnillemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa
Saamiset saman konsernin yrityksiltä <i>Viittaamme liitetietoon 2, 4, 12 ja 13</i> Tilinpäätöspäivänä saamiset saman konsernin yrityksiltä olivat 1 628,7 m€ vastaten 99% varoista. Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on saamisten arvostaminen, koska luottoriskin määrittäminen sisältää johdon harkintaa ja arvioita. Saman konsernin yrityksiltä olevien saamisten arvostus oli myös EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c-kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.	Saman konsernin yrityksiltä olevien saamisten arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisuuden riskin huomioon ottamiseksi suoritimme muun muassa seuraavat tilintarkastustoimenpiteet: • Arvioimme riskiä siitä, että saamisen vastapuoli laiminlöisi velvoitteensa johtaen taloudelliseen menetykseen. • Arvioimme saamisen tasearvon asianmukaisuutta tilinpäätöspäivänä. • Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus vastaa tilinpäätöksen laatimisesta siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva

olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 29.6.2020 alkaen yhtäjaksoisesti viisi (5) vuotta.

Muu informaatio

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta

suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 30.4.2025

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

MIKKO JARMO EELIS RYTIÄHTI

Signatory

Serial number:

fi_tupas:nordea:DYgWEfci__WOuXGaCX0d0LcJFqThBSP8nUR8nviLVk
M=

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 10:44:36 UTC



Penneo document key: FSPW7-IOQAQ-YS8G9-5FMJC-54FRG-XK00Y

This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal using a certificate and timestamp from a Qualified Trust Service Provider.

How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.