

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ)

Q3

September 2024

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	26 Jun 2024 - 30 Sep 2024
Hysesintäkter	757
Fastighetskostnader	
Driftskostnader	-163
Underhåll	-38
Fastighetsskatt	-18
Driftnetto	538
Administration	-126
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	412
Värdeförändringar fastigheter	-1 051
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-31
Nedskrivning av goodwill	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-4
Rörelseresultat	-1 750
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-671
<i>varav förvaltningsresultat</i>	-196
<i>varav värdeförändring</i>	-60
<i>varav skatt</i>	-63
<i>varav försäljningsresultat</i>	-442
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>	90
Kreditförluster på fordringar på joint ventures	-188
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11 -617
Valutakursdifferenser	-3
Tomträttsavgälder	-4
Värdeförändringar finansiella instrument	-118
Resultat före skatt	-3 153
Aktuell skatt	-121
Uppskjuten skatt	328
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	31
PERIODENS RESULTAT	-2 914
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>	
Moderbolagets aktieägare	-2 915
Innehav utan bestämmande inflytande	1
PERIODENS RESULTAT	-2 914

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	26 Jun 2024 - 30 Sep 2024
Periodens resultat	-2 914
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>	
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-58
Omräkningsdifferenser	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-2 972
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>	
Moderbolagets aktieägare	-2 973
Innehav utan bestämmande inflytande	1
PERIODENS TOTALRESULTAT	-2 972

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR		30 Sep 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill		1 244
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 244
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	Not 5	50 589
Nyttjanderätt tomträtt		547
Inventarier		195
Summa materiella anläggningstillgångar		51 331
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	Not 7	5 053
Fordringar på joint ventures och intresseföretag		4 212
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Not 6	733
Andra långfristiga fordringar		414
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 413
Summa anläggningstillgångar		62 988
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter		240
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		41
Aktuell skattefordran		246
Övriga fordringar		477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234
Summa kortfristiga fordringar		998
Likvida medel		542
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar		542
Summa omsättningstillgångar		1 779
SUMMA TILLGÅNGAR		64 767

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR		30 Sep 2024
EGET KAPITAL OCH SKUDLER		
Aktiekapital		1
Övrigt tillskjutet kapital		1 550
Reserver		-
Balanserad vinst inkl. årets totalresultat		9 307
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare		10 858
Hybridobligation		298
Innehav utan bestämmande inflytande	Not 8	41
Summa eget kapital		11 196
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 446
Obligationslån	Not 12	1 666
Övriga säkerställda skulder	Not 12	336
Derivat		114
Uppskjutna skatteskulder		1761
Leasingskulder		527
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	Not 10	34 989
Övriga långfristiga skulder		120
Summa långfristiga skulder		49 960
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 513
Derivat		7
Leverantörsskulder		69
Tomträtter		19
Aktuella skatteskulder		310
Övriga skulder		300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		392
Summa kortfristiga skulder		3 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKUDLER		64 767

Koncernens förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt	Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel				
Ingående eget kapital, 26 Juni 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-2 915	-2 915	-	1	-2 914
Övrigt totalresultat	-	-	-	-58	-58	-	-	-58
Periodens totalresultat	-	-	-	-2 973	-2 973	-	1	-2 972
Nyemission	1	-	-	-	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	1 550	-	-	1 550	-	-	1 550
Transaktioner med andra SBB-bolag	-	-	-	12 200	12 200	575	61	12 836
Inlösen avseende del av hybridobligation	-	-	-	59	59	-278	-	-219
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	20	20	-	-20	-
Utgående eget kapital 30 Sep 2024	1	1 550	-	9 307	10 858	298	41	11 196

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	26 Jun 2024	30 Sep 2024
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt		-3 153
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Avskrivningar		5
Värdeförändringar fastigheter		1 051
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt		31
Nedskrivning av goodwill		1 076
Resultat bostadsproduktion		4
Resultat från joint ventures och intresseföretag		671
Kreditförluster på fordringar på joint ventures		188
Värdeförändringar finansiella instrument		118
Räntenetto		425
Erlagd ränta		-613
Erhållen ränta		133
Betald skatt		-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		3
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-117
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter		-177
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-152
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel		250
Investeringar/försäljning inventarier		-44
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag		-669
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag		-378
Kassaflöden från finansiella tillgångar		-647
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 817
Finansieringsverksamheten		
Emission teckningsoptioner		1
Aktieägartillskott		1 550
Inlösen avseende del av hybridobligation		-219
Transaktioner med andra SBB-bolag		1 185
Förändringar i skulder till andra SBB-bolag		-102
Förändringar övriga långfristiga skulder		61
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 476
Periodens kassaflöde		542
Likvida medel vid periodens början		-
Periodens kassaflöde		542
Valutakursändring i likvida medel		-
Likvida medel vid periodens slut		542

Noter

Note 1 –

Tilläggsuppgifter

Allmän information

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org nr 559487-8703, med dess dotterbolag, fortsättningsvis kallat SBB Holding-koncernen, bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Yttersta moderbolag är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660, fortsättningsvis kallat SBB-koncernen.

Företaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades vid Bolagsverket den 26 juni 2024. Koncernen bildades 28 juni 2024 då samtliga dotterföretag förvärvades från närstående bolag.

Koncernens bildande

Fram till den 28 juni 2024 ägdes följande bolag direkt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:

- Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (559084-4352), 100%
- Sörmlandsporten AB (556716-3034), 100%
- SBB i Norden AB (559053-5174), 100%
- Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377), 100%
- SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB (556875-2173), 100%

Den 28 juni 2024 såldes dessa bolag, "överlåtelsen" till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB, (559487-8703), ägt av SBB Samhäll Norden 1 AB (559487-8695), i sin tur ägt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Överlåtelsen har skett till bokfört värde i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB för respektive dotterbolag i utbyte mot skuldebrev.

Eftersom tidigare bokförda värden har tillämpats (eng. predecessor basis) och mot bakgrund av att transaktionen har baserats på befintliga bokförda värden som skiljer sig från tidigare bokförda värden, har transaktionen lett till en ökning av nettotillgångar om 12 836 mkr vilket har redovisats som Transaktioner med andra SBB-bolag i koncernens rapport över förändringar av eget kapital.

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag och väsentliga redovisningsprinciper redogörs för nedan.

Grund för upprättande

Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutatan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges. Uppgift inom parentes avser jämförelseperiod.

Bildandet av koncernen är en transaktion under gemensamt bestämmande inflytande och omfattas i dagsläget inte av någon IFRS-standard vilket medför att en lämplig redovisningsprincip ska tillämpas i enlighet med IAS 8. En tillämplig och vedertagen metod är att använda tidigare bokförda värden (Eng. predecessor basis) vilket är den princip som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB valt att tillämpa. Den finansiella rapporten är upprättad baserat på den finansiella information som rapporterats för ovanstående enheter för koncernredovisningsändamål i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") vilket är det yttersta moderbolaget. Se sektion Transaktioner med aktieägare för vidare beskrivning av redovisningen av transaktioner mellan Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding Group och den tidigare SBB Koncernen.

I not 13 "Andelar i koncernföretag" framgår de enheter som ingår i de finansiella rapporterna under perioden.

Denna finansiella rapport är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB:s första finansiella rapport som upprättas i enlighet med IAS 34.

Med beaktande av ovanstående medför tillämpningen av IFRS ingen påverkan på värdering av tillgångar och skulder då inga finansiella rapporter enligt andra redovisningsprinciper har upprättats historiskt för den rapporterade enheten.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

I april 2024 publicerades IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. De fullständiga effekterna av standarden är ännu inte kända. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBB:s finansiella rapporter.

Dotterbolag

Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Goodwill uppstår även när det finns en skillnad mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som anses utgöra rörelseförvärv. Denna goodwill har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och minskas när berörd fastighet säljs. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Förenklat består koncernens goodwill av två komponenter; goodwill hänförlig till uppskjuten skatt vid rörelseförvärv och övrigt övervärde, synergier, som koncernen betalade i samband med förvärv.

Andelar i joint ventures och intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Utländska innehav omräknas till SEK vid varje rapporteringstillfälle och framgår i värdeförändringar inom Resultat från joint ventures och intresseföretag i resultaträkningen. De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

Transaktioner med aktieägare

Transaktioner mellan Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding Group och SBB Koncernen har tillkännagjort som "Transaktioner med andra SBB-bolag" inom eget kapital i denna delårsrapport. Transaktioner med närstående redovisas även som en separat post i kassaflödesanalysen. Transaktioner koncerninterna mellanhavanden med företag inom SBB-koncernen i den normala verksamheten har redovisats som transaktioner och koncerninterna relationer med närstående. För mer information, se not 11 – Transaktioner med närstående.

Redovisning av intäkter

Koncernens principer för redovisning av intäkter presenteras nedan.

Hysesintäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har koncernen konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

Rörelsesegment

Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

Kostnader fördelade på kostnadslag

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme, renhållning och försäkring. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Administrationskostnader

I koncernens administrationskostnader ingår förvaltningsadministration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärs- och fastighetsutveckling och finansiering.

Förvärvs- och omstruktureringarkostnader

Förvärvs- och omstruktureringarkostnader avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv samt omstruktureringarkostnader som inte bedöms hänförliga till den ordinarie administrationen.

Ersättning till anställda

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Leasing

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Koncernen är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster, se Not 4 för mer information. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Koncernen som leasetagare

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner m.m. bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Inkomstskatt

Redovisad inkomstskatt för koncernen inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt.

Lånekostnader

Koncernen aktiverar ränta på kvalificerade tillgångar. Koncernens kvalificerade tillgångar utgörs av Förvaltningsfastigheter. Aktivering av ränta görs endast på väsentliga investeringar överstigande 1 mkr. Aktivering upphör när de aktiviteter som krävs för att färdigställa den kvalificerade tillgången i all väsentlighet har slutförts.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde i enlighet med beskrivna värderingsmetoder och -modeller. Verkligt värde bedöms enligt IFRS 13 nivå 3. För projektfastigheter där det planeras för bostadsrätter ses fastigheten som en omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investeras i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov. Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid årets början, dvs inklusive realiserade värdeförändringar under tidigare år. Fastighetstransaktioner

redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. Vid försäljning till intresseföretag och joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.

Värderingsmetod

Samtliga av koncernens fastigheter har värderats kvartalsvis med involvering av externa värderare under hela räkenskapsåret. Koncernen ansvarar för värderingsprocessen och gör en egen bedömning av rimligheten i den externa värderingen som utförs. Värderingarna har utförts i enlighet med International Valuation Standard Council (IVCS) och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en köpare och säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Osäkerheten kring uppskattningar av marknadsvärdet anges ofta med ett värdeintervall, vanligen +/- 5-10 procent, men detta varierar beroende på marknadssituation, investeringsbehov och fastighetsstandarden.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Ingen förflyttning har skett mellan värderingsnivåerna under innevarande eller jämförande period.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktningar omfattar offentliga ytor och ett urval av lokaler med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lokaler. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas övergripande standard och skick, underhållskrav, marknadsposition, lokalernas attraktivitet samt eventuella anpassningsbehov.

Värderingsmodell - Fastigheter som genererar kassaflöden

Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket koncernen tillsammans med externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden. Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hyresavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmännen till gagn under besiktningstillfället.

Värderingsmodell - Fastigheter som inte genererar kassaflöden

Fastigheter som inte genererar kassaflöden är projektfastigheter där koncernen planerar för att uppföra en ny byggnad och där investering pågår i projekterings- och utredningsarbete. Det finns tillräckligt med handlingar framme för den kommande byggnaden för att kunna bedöma kommande driftnetto och projektkostnader. Under projektering och utredningsfasen kan det dock finnas icke väsentliga kassaflöden, men erhållandet av dessa utgör inte det primära syftet med ägandet av fastigheten. Riskavdragen historiskt har gjorts av värderarna på individuell projektnivå. Eftersom projektens exploatering både säkerställs via markanvisning samt eget ägande finns två utgångssätt:

Eget ägande

För eget ägande finns risk kopplat till planarbete, politik samt tidsaspekt. Riskavdragen har utgått från vilket planstadium som projektet eller området vid värderingstidpunkten befinner sig i och görs enligt följande:

- Om projektet befinner sig i tidigt skede utan planbesked eller konkreta projektidéer som är genomförbara, dras 75 procent bort från projektvärdet.
- Om projektet fått planbesked dras 50 procent bort.
- År samråd eller granskning klar, dras 25 procent bort.
- Finns det en lagakraftvunnen detaljplan eller om planen är antagen görs det fortfarande ett avdrag om 5 procent då dagens marknad för nyproduktion fortfarande bedöms riskfylld.

Markanvisningar

För markanvisningar utgår risken i tidsaspekten. Då kommunen åtagit sig markanvisningen minskar planrisken, men det kvarstår en mindre politisk risk samt tidsfaktor. Beroende av återstående tid till antagen detaljplan och övertagande av marken görs avdrag enligt följande tabell:

Avdrag byggrätter på egen mark

Projektidé 75 %
Ej planbesked 75 %
Planbesked 50 %
Samråd klart 25 %
Granskning klart 25 %
Lagakraft 5%

Avdrag markanvisning av kommuner

Byggstart
0-1 år 10 %
1-2 år 20 %
2-3 år 30 %
3-4 år 40 %
<4 år 50 %

Mark och byggrättsfastigheter

Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde, mätt som värde per kvadratmeter BTA (bruttototalarea). Effekten uppstår genom att markvärdet utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde (förvaltningsfastigheten) och produktionskostnaden för byggnaden. Med små variationer i marknadshyra kan således byggrättsvärdet förändras markant, ibland 100 procent eller mer. Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler väldigt snabbt, för att sedan snabbt minska under perioder med lågkonjunktur. Desto attraktivare läge, desto större blir skillnaden mellan topp och botten. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras, så kallade riskavdrag. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar - klassificering och värdering

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat. Skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, egetkapitalinstrument och derivat till verkligt värde.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. För ytterligare information, se avsnitt *Nedskrivningar av finansiella tillgångar*.

Egetkapitalinstrument: Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade). Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivatet klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.

Finansiella skulder - klassificering och värdering

Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och derivat och klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder, företagscertifikat, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivatet klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar IFRS 9 säkringsredovisning för finansiella instrument som syftar till att säkra finansiella risker relaterade till nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

Säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet: Koncernen använder företagscertifikat i utländsk valuta samt övriga lån som säkringsinstrument. Förändringar i verkligt värde för säkringsinstrumentet som avser att säkra valutarisken redovisas i "Övrigt totalresultat" i den mån säkringen är effektiv och de ackumulerade förändringarna i verkligt värde redovisas som en separat komponent i eget kapital under reserver. Vinst eller förlust som härrör från den del av säkringen som inte är effektiv redovisas omedelbart i årets resultaträkning i raden för valutakursdifferenser. Vid avyttring av utlandsverksamheter omförs den vinst eller förlust som ackumulerats i eget kapital till årets resultat, vilket därmed ökar eller minskar resultatet för avyttringen.

Redovisning vid upphörande av säkring: Säkringsredovisning kan inte avslutas enligt beslut. Säkringsredovisning upphör när:

- Säkringsinstrumentet förfaller eller säljs, avvecklas eller löses in,
- Säkringsredovisning inte längre uppfyller målen med riskhantering,
- säkringsredovisning delavyttrats och blivit joint venture eller intresseföretag och istället redovisas i resultaträkningen som resultat från joint ventures eller intresseföretag.

Likvida medel

Koncernen redovisar spärrade medel i form av bankgaranti som likvida medel. De spärrade medlen avser avsättning till en kommun och är spärrade till färdigställande av projekt.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar som kan få påverkan kommande 12 månader

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet är baserade på faktiska kostnader, erfarenheter av jämförbara fastigheter och antagande om framtida kostnadsutveckling. Framtida investeringar har uppskattats utifrån det faktiska behov som föreligger. De faktiska kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod. Det föreligger en betydande risk för väsentlig justering utifrån det osäkra marknadsläget som kan resultera i en förändring av uppskattade marknadsvärden under nästa räkenskapsår.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott.

Goodwill

Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och uppskattningar beaktas för att kunna beräkna kassagenererande enhetens nyttjandevärde. Dessa antaganden och uppskattningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga uppskattningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen.

För mer information om risker och känslighet, se not 2.

Andra uppskattningar och bedömningar

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla koncernen, samt den tidpunkt då koncernen kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången.

Förvärv av fastigheter är från tid till annan villkorade av händelser bortom koncernens kontroll. Detta kan innefatta godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut. Först då dessa villkor är uppfyllda bedöms det sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Om skyldighet att betala ytterligare köpeskillning inte är beroende av koncernens framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför koncernens kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar koncernens bästa bedömning av vad som kommer att erläggas.

Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskillning är beroende av koncernens framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger.

Försäljning av fastighet är från tid till annan villkorade av händelser bortom koncernens kontroll såsom godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut, eller motpartens upptagande av finansiering. Försäljningen redovisas först vid det tillfället då samtliga villkor är uppfyllda och försäljningslikviden kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Från tidpunkten vid sådant tillfälle, fram till tidpunkten för erhållande av försäljningslikvid, redovisas ej erhållen försäljningslikvid som fordran.

I de fall då koncernen kan komma att erhålla ytterligare köpeskillning i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas sådan köpeskillning som fordran först då samtliga villkor är uppfyllda och den tillkommande köpeskillningen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt samt att det är sannolikt att köpeskillningen kommer att erhållas. Sådan fordran redovisas till verkligt värde och motsvarar koncernens bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskillningen som tillgång i rapporten över koncernens finansiella ställning.

Leasingavtal

I samband med vissa av koncernens förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, dvs. koncernen agerar köpare/leasegivare i sale and leaseback-transaktioner. I de fall hyresavtalet är av längre karaktär förekommer väsentliga bedömningar i klassificeringen av leasingavtalet som antingen finansiellt eller operationellt, vilket påverkar huruvida den underliggande fastigheten redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde enligt IAS 40 eller bokas bort ur balansräkningen och ersätts av en leasingfordran enligt IFRS 16. Koncernen analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa leasingavtalets klassificering.

Koncernen är leasetagare i huvudsak gällande tomträtter. Tomträtterna betraktas i enlighet med IFRS 16 som evigt hyresavtal och skulden skrivs inte av. Värdet består tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Övriga leasingavtal som bilar, kontorsmaskiner med mera bedöms som oväsentliga för koncernen som helhet och kostnaden redovisas linjärt över leasingperioden.

I de fall koncernen förvärvar en fastighet och därefter hyr ut fastigheten till säljaren genomför koncernen en bedömning utifrån kriterierna i sale- & leaseback-reglerna. I samtliga fall har koncernen konstaterat att leasingkontrakten är att betrakta som operationella leasingavtal där utgångspunkt för bedömningen har tagits i den marknadsmissiga hyran i hyreskontraktet.

Hybridobligationer

SBB Holding Group har ej in-tecknade hybridobligationer om totalt 298 mkr per den 30 september 2024. Hybridobligationerna har en evig löptid och har således ingen förfallodag, men bolaget har rätt att lösa in hybridobligationerna vid ett angivet framtida datum och därefter vid varje efterföljande räntebetalningsdag, samt vid vissa specifika händelser. Bolaget har enligt villkoren rätt att skjuta upp räntebetalningar på obestämd tid, så länge hybridobligationernas innehavare underrättas inom avtalad tid.

Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapital-instrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som anger att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har enligt villkor i avtalen rätt att skjuta upp betalningar avseende ränta på obestämd tid så tillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. Hybridobligationerna redovisas i koncernens och moderbolagets eget kapital och är efterställda alla skulder. Räntekostnader hänförliga till hybridobligationerna redovisas löpande direkt mot balanserade vinstmedel i eget kapital.

Not 2 – Risk och Känslighet

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Risk

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i ett antal konsekvenser såsom brister i åtaganden i lånen, vilket i sin tur kan leda till att sådana lån accelereras innan de förfaller till betalning. En väsentlig sänkning av marknadsvärdet på fastigheterna kan också ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering

Koncernen fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Koncernen äger, förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Koncernens fastighetsportfölj med kombinationen av samhällsfastigheter och bostäder utgör sammanfattningsvis tillgångar där risken för värdenedgångar är låg.

FINANSIERING

Risk

Finansieringsrisk är risken för att koncernen vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationsvillkor villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller nyupptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning. Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av, förutom omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och strategin avseende räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärdet och kassaflöde såväl som fluktueringar i koncernens resultat.

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyen att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långgivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per den 30 september 2024 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på låneportföljen till 3,5 år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet till 922 mkr vilket inkluderar likvida medel (542 mkr), noterade andelar i joint ventures och intresseföretag (100 mkr) samt övriga noterade aktier (280 mkr). Målet med koncernens ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att möjliggöra fastighetsinvesteringar och möta externa parter krav och förväntningar samtidigt som bästa möjliga finansiella kassaflöde uppnås. Ränteriskstrategins syfte är att upprätthålla en balanserad kombination av rörliga och fasta räntor, med hänsyn tagen till känsligheten hos koncernens totala kassaflöden för förändringar på räntemarknaden över en lång sikt. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årets slut var 2,97 %, exklusive lån från andra SBB-bolag, och andelen av låneportföljen med räntebindning genom räntederivat eller räntebindning var 81 procent. Se not 12 för mer information.

MILJÖ

Risk

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling har en miljöpåverkan. Miljöbalken (1998:808) stadgar att envar som har bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening också är ansvarig för att sanera fastigheten. Om den ansvariga personen inte kan genomföra eller betala för saneringen av den förorenade fastigheten, är personen som förvärvat fastigheten ansvarig för att sanering sker, så länge den personen vid tidpunkten för förvärvet kände till eller borde ha upptäckt föroreningen. Det innebär att anspråk, under vissa villkor, kan riktas mot koncernen för marknadsanering eller för sanering avseende faktisk eller misstänkt förorening av mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att försätta fastigheten i ett skick motsvarande kraven i Miljöbalken. Sådana anspråk kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster. Det finns

också en risk att framtida miljörisiker kan påverka koncernens verksamhet eller finansiella ställning negativt. Vidare kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet resultera i ökade kostnader för koncernen avseende renhållning eller sanering avseende befintliga fastigheter eller fastigheter som förvärvats i framtiden. Sådana förändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för att koncernen ska kunna genomföra sin fastighetsutveckling som de önskar.

Hantering

Som ett led i förvävsprocessen görs en grundlig analys av eventuella miljörisiker inför varje förvärv. Koncernen bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot koncernen.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRINGSGRAD

Risk

På lång sikt påverkas hyresintäkterna för fastigheter bland annat av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden av fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och att hyresgästerna betalar sina hyror. Minskad uthyrningsgrad eller hyresnivåer kommer, oavsett anledning, påverka koncernens intäkter negativt. Risken för stora fluktuationer i uthyrningsgrad och förlust av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal vid avtalets utgång, vilket i det långa loppet kan leda till en minskning i hyresintäkter och en minskning av uthyrningsgraden. Koncernen är även beroende av att hyresgästerna betalar sina hyror i tid. Intäkterna och kassaflödet kan påverkas negativt om hyresgästerna slutar att betala, eller på något annat sätt inte fullgör sina skyldigheter.

Hantering

Koncernens strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden, dvs. en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Fastighetsbeståndet kännetecknas av hög uthyrningsgrad och avseende samhällsfastigheterna långa kontrakt. Bostäder är belägna i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheterna var 9 år (8) per 2024-09-30. Uthyrningsgraden var 91,2 procent (92,7). I koncernens uthyrningspolicy finns krav fastställda för att hantera risker vid uthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Vad gäller bostäder görs vid uthyrning en kreditupplysning för att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar och inkomsten hos den potentiella hyresgästen. Dessutom görs en prövning att den potentiella hyresgästens ekonomiska situation möjliggör betalning av hyran samtidigt som Konsumentverkets krav på skälig levnadsstandard uppfylls.

SKATTER

Risk

Koncernens självklara intention är att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall koncernens tolkning av skattelagstiftning, traktat och förordningar eller deras tillämpning är felaktig, om en eller flera statliga myndigheter framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpliga lagarna, traktaten, förordningarna eller statens tolkning av dem eller administrativ praxis avseende dem förändras, även med retroaktiv effekt, kan koncernens tidigare eller nuvarande beskattning ifrågasättas. För det fall skattemyndigheter skulle ha framgång med sådana anspråk, kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillegg och ränta vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster.

Eftersom lagar, traktat och andra förordningar på beskattningsområdet, såväl som andra skatteavgifter, skattetillegg och ränta på obetalda skatter historiskt sett har varit föremål för frekventa ändringar, förväntas ytterligare ändringar ske i framtiden inom de jurisdiktioner som koncernen bedriver sin verksamhet, möjligtvis med retroaktiv verkan. En sådan förändring kan ha en väsentlig påverkan på koncernens skatteböroda.

Hantering

Koncernen ser till att löpande följa utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut inom skatteområdet och anlitar skatteexperter från flera olika värenummerade firmor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

Hyresgäster som hyr samhällsfastigheter har vanligtvis relativt långtgående ansvar för drift och underhåll. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade, såsom kostnader för el, städning, vatten och värme. Flera av dess varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket också kan påverka priset. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran,

eller en ökning av hyran genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga uthyrningsobjekt kommer resultatet huvudsakligen påverkas av förlust av intäkter. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov av fastigheterna kan få en väsentlig negativ påverkan på koncernens inkomster och kassaflöde.

Hantering

Koncernen har en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsförvaltning som har en god kontroll på fastigheterna. Förvaltningsorganisationen arbetar ständigt med kostnadsoptimering. Fastighetportföljen kännetecknas av fastigheter med långa kontrakt och hög uthyrningsgrad och därmed är förekomsten av lediga uthyrningsobjekt låg. Standarden på fastigheterna är hög och det finns inga större omfattande renoveringsbehov i beståndet.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutvecklingsprojekt (inklusive nybyggnation och ombyggnation av byggnader eller ändrad användning) är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter såtillvida sådana inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och till och med äventyra förverkligandet av ett projekt. Vidare, förändrad kommunal planering kan leda till att detaljplaner inte godkänns vilket orsakar förseningar och ökade kostnader hänförliga till nödvändiga omstruktureringar av projektet. Om nödvändiga tillstånd eller godkännanden inte erhålls kan förseningar orsakas, kostnader öka eller även äventyra förverkligandet av projektet, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering

I koncernens organisation finns stor kunskap och lång erfarenhet av att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt. Koncernens affärsmodell är att förvärva fastigheter som genererar ett positivt kassaflöde fram till detaljplan och vidareutveckling. Förvärven görs ofta off-market och efter att koncernen har haft en dialog med respektive

kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling. I de fall koncernen har ingått ett joint venture med en annan part för utveckling av fastigheten tar koncernen mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning.

ÖVRIGA RISKER

Operationell

Operationell risk är risken för att ådra sig förluster på grund av bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter. Tillräcklig intern kontroll, administrativa system som är anpassade för sitt syfte, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskutvärderingsmodeller utgör en god grund för att säkerställa en operativ säkerhet. Brister, bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter i den operativa säkerheten kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet. Koncernen arbetar löpande med att säkerställa bolagets säkerhet och interna kontroll.

Medarbetare

Kunskapen, erfarenheten och engagemanget hos koncernens anställda är viktiga för koncernens framtida utveckling. Om koncernen inte lyckas behålla medlemmarna i ledningen och annan nyckelpersonal, eller lyckas rekrytera nya medlemmar till ledningen eller annan nyckelpersonal för att ersätta de som lämnar, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Koncernen arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare, bl.a. har ett incitamentsprogram upprättats.

Not 3 – Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Viktiga händelser under kvartalet

- Den 5 juli genomfördes utbyteserbjudande av obligationer där innehavare av obligationer och hybridobligationer utgivna av SBB:s moderbolag samt SBB Treasury Oy erbjöds möjlighet att utbyta befintliga obligationer mot likvid och obligationer utgivna av dotterbolaget Sveafastigheter. Sammanlagt utbyttes obligationer och hybridobligationer till ett nominellt värde om 275 mEUR, 721 mkr och 40 mNOK. Transaktionerna gav upphov till en realisationsvinst om 1,7 mdkr.
- Den 28 augusti meddelades att SBB:s intressebolag Nordiqus säkrat en refinansiering om 8,6 mdkr. Det möjliggjordes av att Nordiqus finansiering erhållit en investment grade rating baserad på metod för kreditvärdering av infrastruktur.

Viktiga händelser efter kvartalet

- Den 1 oktober meddelade SBB att man tar hem den ekonomiska förvaltningen med en förväntad årlig besparing på 25 mkr, med full effekt från och med 2026.
- Den 18 oktober noterades SBB:s dotterbolag Sveafastigheter på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter är ett nyckelinnehav för SBB inom affärsområde bostäder. Erbjudandet, inklusive övertilldelningsoptionen,

omfattade 88 miljoner aktier motsvarande 44 procent av det totala antalet aktier i Sveafastigheter. Erbjudandepriset uppgick till 39,5 kr. Efter noteringen av Sveafastigheter har stabiliseringsagenten vidtagit stabiliseringsåtgärder, vilket resulterat i att SBB per den 27 november 2024 äger ca 122,4 miljoner aktier i Sveafastigheter, motsvarande 61,2 procent. Försäljningen inbringade 3 065 mkr.

- Den 25 oktober ingick SBB och K2A avtal om att avyttra fastigheterna del av Ångpannan 10, Ångpannan 12 samt del av Västerås 1:202 i Västerås till Intea med bedömt frånträde under andra kvartalet 2025. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen bedöms frigöra omkring 300 mkr i likvida medel.
- I november ingick SBB avtal om att avyttra fastigheterna Västerås Sågklingan 6 och Flen Vävsleden 21 till Nordisk Renting. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 679 mkr och en total likvid om cirka 672 mkr. Fastigheterna är obelånade vilket innebär att hela transaktionslikviden tillfaller SBB.
- I november, överfördes aktierna i Nordiqus och fordringar avseende Nordiqus från den tidigare SBB koncernen till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB-koncern till verkligt värde.

Not 4 - Segmentsredovisning

SBB Samhäll Norden 2 AB har för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment och utgörs av Samhälle, Bostäder och Utbildning. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Perioden 2024-01-01 - 2024-09-30 (MKR)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	
					Koncernen	totalt
Hysesintäkter	372	381	3	757	-	757
Fastighetskostnader	-96	-121	-1	-218	-	-218
Driftnetto	277	260	2	538	-	538
Administration	-	-	-	-	-126	-126
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	277	260	2	538	-126	412
Värdeförändringar fastigheter	-645	-406	-	-1 051	-	-1 051
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-1 076	-	-1 076
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-	-31	-	-31
Resultat bostadsproduktion	-	-4	-	-4	-	-4
Rörelseresultat	-1 476	-149	2	-1 623	-126	-1 750
Resultat från joint venture och intresseföretag	-695	24	-	-671	-	-671
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-188	-	-	-188	-	-188
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	199	199
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-617	-617
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-4	-4
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-3	-3
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-118	-118
Resultat före skatt	-2 359	-126	2	-2 483	-670	-3 153
Skatt	-	-	-	-	238	238
Periodens resultat	-2 359	-126	2	-2 483	-432	-2 914
Förvaltningsfastigheter	21 572	28 447	571	50 589	-	50 589
Investeringar	80	104	3	188	-	188
Värde per kvm (kr)	18 957	22 308	15 972	20 555	-	20 555

Not 5 - Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 50 589 mkr per 2024-09-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield Realkapital och Colliers. Värdningarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,2 procent använts. I värdet för fastigheterna ingår 5 036 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR

Ingående verkligt värde 2024-06-26	-
Förvärvat från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB 28 juni 2024	51 219
Förvärv	93
Investeringar	188
Försäljningar	-319
Orealiserade värdeförändringar	-464
Omräkningsdifferens	-128
Verkligt värde vid periodens slut	50 589

Fastighetsbeståndet vid periodens slut

Affärsområde	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal	Initial direktavkastning
	Yta, kvm	Marknadsvärde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyresintäkt	kr/kvm	Driftnetto		
Bostäder										
Universitetsorter	424	10 269	20 364	1 642	92%	549	1 295	359	-	4,17%
Stockholm/Mälardalen	218	10 440	31 512	3 560	94%	394	1 806	289	-	4,20%
Göteborg/Malmö	228	5 261	22 788	72	96%	311	1 367	210	-	4,05%
Övriga städer	146	2 476	13 456	507	80%	151	1 031	80	-	4,06%
Totalt Bostäder	1 016	28 447	22 308	5 781	92%	1 405	1 383	939	-	4,14%
Samhälle										
Sverige	597	11 431	16 068	1 834	89%	691	1 154	462	13	4,81%
Norge	85	1 992	22 536	79	97%	114	1 343	99	9	5,15%
Finland	310	7 468	23 988	38	90%	622	2 008	506	6	6,80%
Danmark	42	680	16 043	-	98%	65	1 537	52	4	7,65%
Totalt Samhälle	1 034	21 572	18 969	1,950	90%	1 492	1 441	1 118	9	5,70%
Utbildning										
Sverige	18	410	16 212	119	100%	22	1 219	17	13	5,91%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	161	15,557	-	100%	13	1 218	10	9	6,14%
Totalt utbildning	28	571	15 972	119	100%	34	1 219	27	11	6,00%
Totalt	2 079	50 589	20 560	7 851	91%	2 932	1 410	2 084	9	4,88%

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa förvärdningen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/- 5 %	2 375 / -2 385
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-746 / 744
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 651 / 1 835
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 733 / 1 907

Not 6 – Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde

Belopp i MKR	2024-09-30
Amido AB	8
Arlandastad Group AB (publ)	36
Ecoclime Group AB	14
Heba Fastighets AB (publ)	38
JM AB (publ)	55
KlaraBo Sverige AB	113
Studentbostäder i Norden AB (publ)	15
Zenergy AB	1
Noterade andelar värderade till verkligt värde	280
Onoterade andelar värderade till verkligt värde	453
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde	733

Not 7 – Andelar i joint ventures och intressebolag

Belopp i MKR	2024-09-30
Preservium Property AB	100
Noterade andelar i joint ventures och intressebolag	100
Bolivo AB	103
Odalén Humana Upphandling 1 AB	113
Origa Care AB (publ)	111
SBB Infrastructure AB	5
SBB Residential Property AB	2 987
SBB Social Facilities AB	203
SBB Genova Gåshaga Holding AB	113
Slaggborn Utvecklings AB	216
Solon Eiendom AS	681
Övriga onoterade andelar i joint ventures och intressebolag	421
Onoterade andelar i joint ventures och intressebolag	4 953
Andelar i joint ventures och intressebolag	5 053

Not 8 – Innehav utan bestämmande inflytande

Belopp i MKR	2024-09-30
Sveafastigheter AB ¹⁾	-
Innehav utan bestämmande inflytande, noterade andelar	-
Övriga innehav utan bestämmande inflytande	41
Innehav utan bestämmande inflytande	41

¹⁾Sveafastigheter AB helägt till och med IPO 2024-10-18.

Not 9 – Finansnetto

Ränteintäkter och liknande poster

Belopp i MKR	2024-09-30
Ränteintäkter, övriga SBB-företag	4
Ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag	185
Ränteintäkter från tillgodohavanden på bankkonton och övrigt	10
Summa ränteintäkter redovisade enligt effektivräntemetoden	199
Utdelningar från aktier och andelar	-
Övriga finansiella intäkter	-
Ränteintäkter och liknande poster	199

Räntekostnader och liknande poster

Belopp i MKR	2024-09-30
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-434
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-55
Räntekostnader, andra SBB-bolag	-489
Räntekostnader, obligationslån	-25
Räntekostnader, banklån	-125
Periodisering av uppläggningsavgifter	-4
Summa räntekostnader redovisade enligt effektivräntemetoden	-154
Räntekostnader hänförliga till skulder värderade till verkligt värde	27
Övriga räntekostnader	-1
Räntekostnader och liknande poster	-617

Finansnetto

Belopp i MKR	2024-09-30
Ränteintäkter och liknande poster, externa	195
Räntekostnader och liknande poster, externa	-128
Räntenetto, extern	67
Ränteintäkter och liknande poster, övriga SBB-bolag	4
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-434
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-55
Räntenetto, övriga SBB-bolag	-485
Summa räntenetto	-418
Tomträttsavgäld	-4
Valutakursdifferenser	-3
Finansnetto	-425

Not 10 – Långfristiga skulder till övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2024-09-30
Efterställt ägarlån	28 982
Övriga skulder till övriga SBB-bolag	6 007
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	34 989

Efterställda skulder till andra SBB-bolag löper med en ränta på 8 procent per år. Skulden förfaller till betalning den 31 december 2030. Övriga skulder till andra SBB-bolag löper med en ränta på 5 procent per år. Skulden förfaller till betalning den 30 september 2026. SBB Holding Group har rätt att när som helst återbetala skulden helt eller delvis under förutsättning att återbetalningen sker med annat betalningsmedel än överföring av kontanter och är när som helst kompatibel med SBB Holding Groups nuvarande obligationer.

Not 11 – Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not. Nedan följer en lista över transaktioner som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB-koncernen har ådragit sig under perioden med det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och företag i den tidigare SBB Koncernen, nedan kallade "övriga SBB-bolag".

Transaktioner med övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2024-06-26 – 2024-09-30
Inköp av managementtjänster	3
Ränteintäkter	4
Räntekostnader	-489

Utestående saldon hos övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2024-09-30
Övriga långfristiga skulder	34 989
Övriga kortfristiga skulder	-

Not 12 – Finansiering

Kapitalbindning

Belopp i MKR	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %
Q4 2024	-	-2 417	-2 417	12%
Q1 2025	-	-32	-32	0%
Q2 2025	-	-32	-32	0%
Q3 2025	-	-32	-32	0%
Kommande 12 månader	-	-2 513	-2 513	12%
Q4 2025	-	-32	-32	0%
2026	-6 007	-2 028	-8 035	38%
2027	-1 666	-4 959	-6 625	32%
2028	-	-337	-337	2%
2029	-	-89	-89	0%
2030	-	-88	-88	0%
2031	-	-1 062	-1 062	5%
> 2032	-	-2 191	-2 191	11%
Summa	-7 673	-13 300	-20 973	100%

Räntebindning

Belopp i MKR	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %	Inklusive räntesäkringar *	Andel, inklusive räntesäkringar, %	Snittränta, inklusive räntesäkringar %
2024	-	-8 703	-8 703	41%	-2 801	13%	8,48%
2025	-	-	-	0%	-215	1%	2,87%
2026	-6 007	-261	-6 268	30%	-6 268	30%	4,91%
2027	-1 666	-4 336	-6 002	29%	-6 913	33%	2,40%
2028	-	-	-	0%	-200	1%	2,81%
2029	-	-	-	0%	-2 584	12%	2,49%
2030	-	-	-	0%	-2 000	10%	2,39%
2031	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
2032	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
> 2032	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
Summa	-7 673	-13 300	-20 973	100%	-20 980	100%	3,98%

Snitträntan vid periodens slut var 3,57 %, exklusive lån från övriga SBB-bolag.

* inklusive cross currency basis swaps

Avstämning av nominell skuld

	MKR	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 446	49,8%
Övriga säkerställda skulder	336	1,6%
Obligationer	1 666	7,9%
Icke efterställda skulder till övriga SBB-företag	6 007	28,6%
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 513	12,0%
Summa räntebärande skulder	20 969	100,0%
Upplupna låneutgifter och överkurs/rabatter	4	
Summa nominell skuld	20 973	

Not 13 – Andelar i koncernföretag

Denna not lämnar upplysning om andelar i koncernföretag per den 30 september 2024.

Direktägda dotterbolag

Land	Bolagsnamn	Org.nummer	Kapitalandel, %
Sverige	SBB NQ Holding 1 AB	559497-4213	100
Sverige	Hemfosa Fastigheter AB	556917-4377	100
Sverige	Karlbergsvägen 77 Fastighets AB	559084-4352	100
Sverige	SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB	556875-2173	100
Sverige	Sörmlandsporten AB	556716-3034	100
Sverige	SBB i Norden AB	559053-5174	100

Indirekt ägda dotterbolag

Land	Bolagsnamn	Org.nummer	Kapitalandel, %
Sverige	Aktiebolaget Höggullen (PUBL)	559002-5465	100
Sverige	Apylonen Holding AB	559199-8264	100
Sverige	Dagbrottet Invest AB	556596-6545	100
Sverige	IB MITT AB	556901-7865	100
Sverige	Nya Gimmel AB	559082-2580	100
Sverige	BOLLNÄS BANDY FASTIGHETS AB	559147-1452	100
Sverige	SBB Finland Holding AB	559442-1819	100
Finland	SBB Finland Oy	3352948-8	100
Finland	SBB Kuopio Savolanmutka 3 Oy	2329895-4	100
Finland	SBB Seinäjoki Törnäväntie 30 Oy	2127861-8	100
Finland	Asunto Oy Vihdin Nummela Marleena	1095642-8	100
Finland	Asunto Oy Vihdin Nummela Sanni	2362048-0	100
Finland	Eskelin Parking Lot Oy	0681979-7	100
Finland	SBB Aura Puusepänsäntie 2 Oy	2939231-9	100
Finland	SBB Aura Sillankorvantie 30 Oy	2939232-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Esbo Palsalaisentie 6	2857072-6	100
Finland	Kiinteistö Oy Esbo Palsalaisentie 8	2857074-2	100
Finland	Kiinteistö Oy Eurajoki Vihermaantie 1	2921580-6	100
Finland	Kiinteistö Oy Haapajärven Männistökatu 8	2846035-9	100
Finland	Kiinteistö Oy Tavastehus Kekkuriinkuja 3	1717365-3	100
Finland	SBB Tavastehus Palkkisillantie 17 Oy	2939218-3	100
Finland	Kivihaantie 7, Kivihaantie, Helsingfors	2157484-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Huittisten Kravilankatu 4	2939226-3	100
Finland	Kiinteistö Oy Huittisten Sahakatu 3	2939227-1	100
Finland	SBB Espoo Eestintaival 1 Oy	1638437-9	100
Finland	SBB Hyvinkään Harjukuja 3 Oy	2771315-8	100
Finland	SBB Kajaani Suksikatu 14 Oy	2857559-4	100
Finland	Kiinteistö Oy Kärsämäki Frosteruksenkatu 8	2836555-4	100
Finland	SBB Kouvola Osonojantie 3 Oy	2768712-1	100
Finland	Kiinteistö Oy Kruunupyyn Sokoiantie 41	3021460-8	100
Finland	Kiinteistö Oy Kuusamon Noitiniementie 24	2771318-2	100
Finland	Kiinteistö Oy Lapuan Myllykyläntie 16	2156983-7	100
Finland	SBB Mikkelin Tuukkalankyläntie 3 Oy	2405353-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankyläntie 3 C	2315553-1	100
Finland	Kiinteistö Oy Namika	2446601-6	100
Finland	Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6	0774363-2	100
Finland	Kiinteistö Oy Oulun Leimaajantie 1	2924006-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Paimio Kaptenskanpolku 1	2877018-9	100
Finland	SBB Pedersören Skrufilankatu 10 Oy	2771317-4	100
Finland	Kiinteistö Oy Pellon Kotitie 5	2850473-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 A	2841382-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 B	2862839-3	100
Finland	SBB Raision Raisiontori 1 Oy	2964541-9	100
Finland	SBB Rovaniemi Hangaspisto 3 Oy	2783249-9	100
Finland	Kiinteistö Oy Siuntion Linnoitutie	2850474-5	100
Finland	Kiinteistö Oy Sulkavan Tiiterontie 3 B	2406687-2	100

Finland	SBB Jyväskylän Tähtniementie 26 Oy	3008766-1	100
Finland	Kiinteistö Oy Toivakan Jussilantie 13	2848269-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Tynmäen Villentie 3-5	2281998-1	100
Finland	SBB Ulvilan Peltotie 28 Oy	2749355-4	100
Finland	Kiinteistö Oy Vähäkylän Lillbacken	3087918-3	100
Finland	Kiinteistö Oy Vähäkylän Mäkiranta	3087917-5	100
Finland	Kiinteistö Oy Vähäkylä Rientamo	3087916-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Vähäkylän Skogsbacken	3087919-1	100
Finland	SBB Vanda Korenontie 49 Oy	2340852-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe	2376268-1	100
Finland	Kiinteistö Oy Vitikka 1	1448061-5	100
Finland	Kiinteistö Oy Haapajärven Männistönkatu 13	2902633-5	100
Finland	Kiinteistö Oy Imatran Tammiharju 5	3007425-4	100
Finland	Kiinteistö Oy Jyväskylä Säaksalahdentie 16	3016123-5	100
Finland	Kiinteistö Oy Kempeleen Tuhkimokaarre 5	3015841-5	100
Finland	Kiinteistö Oy Muhoksen Hoitokuja 2	2959601-2	100
Finland	Kiinteistö Oy Nokian Linnunradankatu 4	2961360-1	100
Finland	Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy	2857064-6	100
Finland	Kiinteistö Oy Esbo Komentajankatu 5	2424805-1	100
Finland	Kiinteistö Oy Harjavallan Siltalanranta 2	2939223-9	100
Finland	Kiinteistö Oy Helsingin Itäkatu 11	0513769-8	100
Finland	Kiinteistö Oy Ilmajoen Jussintie 2	1443982-3	100
Finland	Kiinteistö Oy Kajaani Samoojantie 2	2857557-8	100
Finland	Koy Kiviharjuntie 11 Oy	3087890-6	100
Finland	Kiinteistö Oy Poijupuisto	0495961-4	100
Finland	Kiinteistö Oy Suonenjoen Väinönkatu 7	0889630-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Hemfosa Tohloppi	2498815-6	100
Finland	Kiinteistö Oy Tiistilä Miilu	2696373-7	100
Finland	Kiinteistö Oy Tiistinhovi	2696319-8	100
Finland	SBB Akaan Kurvolankaari 1 Oy	3020452-2	100
Finland	SBB Espoo Töyhtöläisentie 3 Oy	2108688-6	100
Finland	SBB Haapavesen Laihonkuja 2 Oy	3020456-5	100
Finland	SBB Haminan Kauppiaankatu 13 Oy	3011488-5	100
Finland	SBB Haminan Lautatarhankatu 8 Oy	3011490-6	100
Finland	SBB Hamina Ruissalontie 4 Oy	3011505-2	100
Finland	SBB Hankasalmen Koulumäentie 94 Oy	3020457-3	100
Finland	SBB Hollolan Mäntytie 46 Oy	3020458-1	100
Finland	SBB Huittisten Kyntäjänkatu 4 B Oy	2850301-3	100
Finland	SBB Hyvinkään Martinlähteentie 13 Oy	2206967-4	100
Finland	SBB Jämsä Hammarinkuja 6 Oy	3011509-5	100
Finland	SBB Jämsän Tammitie 2 Oy	3011491-4	100
Finland	SBB Janakkalan Paperintekijäntie 8 Oy	2366144-2	100
Finland	SBB Joensuu Olkkolantie 1 Oy	3168539-9	100
Finland	SBB Juukan Tetriahontie 10 Oy	3011508-7	100
Finland	SBB Jyväskylän Kyllöläntie 3 Oy	3168542-8	100
Finland	SBB Jyväskylän Myllytuovantie 9 Oy	3252881-1	100
Finland	SBB Jyväskylä Soimarinteentie 3 Oy	3020460-2	100
Finland	SBB Kajaani Kaplastie 4 Oy	0781012-9	100
Finland	SBB Kajaani Kaplastie 8 Oy	3011511-6	100
Finland	SBB Kemin Jungonkatu 17 Oy	3011512-4	100
Finland	SBB Kempeleen Vihdinluodontie 295 Oy	3106309-8	100
Finland	SBB Keuruu Rautolahdenrinne 2 Oy	3020464-5	100
Finland	SBB Kokemäki Päivänpaiste 5 Oy	3011492-2	100
Finland	SBB Kookola Lepolantie 3 Oy	3020466-1	100
Finland	SBB Kouvola Tanhuantie 26 Oy	2771324-6	100
Finland	SBB Lahten Puotikatu 3-5 Oy	3168547-9	100
Finland	SBB Kurikan Koskitie 5 C Oy	3011495-7	100
Finland	SBB Kurikan Mäntylamminitie 6 Oy	3011496-5	100
Finland	SBB Laitila Jokirintepolku 5 Oy	2829751-2	100
Finland	SBB Laukaan Hytösenkuja 3 Oy	3011518-3	100
Finland	SBB Laukaan Ruuhimäentie 1 Oy	3011497-3	100
Finland	SBB Lohjan Muijalantie 239 Oy	3020468-8	100
Finland	SBB Mäntsälän Laurintie 3 Oy	2208422-5	100
Finland	SBB Mänttä-Vilppula Rautatiekatu 2 Oy	3020470-9	100
Finland	SBB Mänttä-Vilppula Ruokosenniementie 15 Oy	3011500-1	100
Finland	SBB Maskun Mynämäentie 1 Oy	2760182-6	100
Finland	SBB Maskun Seppäläntie 109 Oy	3011498-1	100
Finland	SBB Mikkelin Ylännentie 3 Oy	2382953-2	100
Finland	SBB Nivalan Kytökankaantie 2 Oy	3011520-4	100
Finland	SBB Nokian Kivimiehenkatu 10 Oy	3168551-6	100
Finland	SBB Noormarkun Finpyyntie 6 Oy	0535694-6	100
Finland	SBB Noormarkun Palotie 1 Oy	3205406-2	100
Finland	SBB Oulainen Leipurinkatu 11 Oy	3020473-3	100
Finland	SBB Oulun Kanervatie 5 Oy	3168552-4	100
Finland	SBB Oulun Ämmöntie 4 Oy	3168563-9	100
Finland	SBB Paimion Kaptenskankatu 1 Oy	3106296-8	100
Finland	SBB Pihlputaan Putikontie 1 Oy	3020474-1	100
Finland	SBB Porin Aatuntie 19 Oy	3020476-8	100
Finland	SBB Porin Viittatie 11 Oy	2939234-3	100
Finland	SBB Pornainen Onnentäival 6 Oy	3168565-5	100
Finland	SBB Rauman Steniuskenkatu 14 Oy	2949475-3	100
Finland	SBB Rovaniemi Jouttikangaantie 57 Oy	3011523-9	100
Finland	SBB Rovaniemi Kolpeneentie 69 Oy	3011525-5	100
Finland	SBB Saarijärven Aittokalliontie 23 Oy	3011526-3	100

Finland	SBB Salon Elmeranantie 39 Oy	3011503-6	100
Finland	SBB Sastamalan Kuuliantie 5 Oy	3020477-6	100
Finland	SBB Savonlinnan Pärnäläntie 10 Oy	3011529-8	100
Finland	SBB Savonlinnan Putikontie 11 Oy	3020478-4	100
Finland	SBB Seinäjoki Sydänmaantie 10 Oy	3020479-2	100
Finland	SBB Seinäjoki Törnäväntie 30 B Oy	2127873-0	100
Finland	SBB Seinäjoki Ojasalonkuja 2-5 Oy	3168569-8	100
Finland	SBB Siilirjärvi Mantunkuja 4 Oy	2382943-6	100
Finland	SBB Siuntion Bäcksintie 104 Oy	3020481-3	100
Finland	SBB Tammelan Ruustinnantie 2 Oy	2939217-5	100
Finland	SBB Tammerfors Oy	2485653-2	100
Finland	SBB Turku Elisabetinkatu 3 Oy	2163252-5	100
Finland	SBB Ulvilan Mukulamäentie 2 Oy	2939225-5	100
Finland	SBB Uudenkaupunkin Kaljuunakuja 5 Oy	2781354-6	100
Finland	SBB Uudenkaupungin Salmenkatu 6 Oy	2554342-3	100
Finland	SBB Valkeakoski Oy	2535168-3	100
Finland	SBB Vanda Oy	2913100-4	100
Finland	SBB Varkaus Käärmeniementie 20 Oy	3011533-5	100
Finland	SBB Vihdin Kumpulantie 29 B Oy	3020482-1	100
Finland	SBB Vihdin Pillistöntäival 14 Oy	3106298-4	100
Finland	SBB Vimpelin Lakaniementie 85 Oy	3011535-1	100
Finland	SBB Voikkaan Myllytie 11 Oy	3278391-9	100
Finland	SBB Ylivieska Haapavesitie 813 Oy	3020484-8	100
Finland	SBB Ylivieskan Koskipuhdantie 327 Oy	3020485-6	100
Finland	SBB Ylivieska Pinolantie 189 Oy	3020486-4	100
Finland	Ylöjärvi Elokaarentie 3 Oy	2878091-8	100
Sverige	OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB (PUBL)	556824-2696	100
Sverige	LIMESTONE FASTIGHETER PÅ GOTLAND AB	556741-2746	100
Sverige	Offentliga Hus Holding 1 AB	559087-6628	100
Sverige	Offentliga Hus Holding 2 AB	559225-7306	100
Sverige	AKTIEBOLAGET TRYGGHETSBOENDET 1 I VÄRMLAND	556876-2537	100
Sverige	OH BUNGE AB	556872-0964	100
Sverige	OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB	559236-5182	100
Sverige	OH HALLSTA AB	559004-1702	100
Sverige	OH NYA TORG AB	556981-3982	100
Sverige	OH NYNÄS AB	556887-6626	100
Sverige	OH Önnared 45:11 AB	559026-5871	100
Sverige	OH P19 AB	559176-1449	100
Sverige	OH TRÄFFPUNKTEN AB	556993-3418	100
Sverige	OH TYNNERED AB	559075-5129	100
Sverige	OHNYAB 25 AB	559089-7954	100
Sverige	SBB Backa Trygghetsbostaden AB	559469-6394	100
Sverige	ESTLÄNDAREN FASTIGHET AB	556041-1638	100
Sverige	FAGERHULTFASTIGHETER 1 AB	556904-9884	100
Sverige	SBB MARIEFRED AB	559044-2959	100
Sverige	SBB Sigurd 6 Fastighets AB	559168-5887	100
Sverige	OH ÅRJÄNG AB	556892-6041	100
Sverige	OH Borås AB	556982-9632	100
Sverige	OH Eldflugan AB	556041-9441	100
Sverige	OH Hedemora AB	559087-6719	100
Sverige	OH SKÅNE AB	559163-0198	100
Sverige	OH Solrosen 9 AB	556771-8639	100
Sverige	OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag	916507-0542	100
Sverige	OH VÅG NORD AB	559122-7599	100
Sverige	Sveafastigheter Volten 2 AB	559481-7586	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 1.2.5 AB	559464-0996	100
Sverige	OH VINSTRA KOMMANDITBOLAG	969676-4340	100
Sverige	OHNYAB 24 AB	559089-7947	100
Sverige	OHNYAB 38 AB	559225-7280	100
Sverige	OH Kinnaström 3 Handelsbolag	969652-5030	100
Sverige	OHNYAB 35 AB	559169-8542	100
Sverige	OHNYAB 26 AB	559336-1461	100
Sverige	SBB OH Holding 1 AB	559464-1655	100
Sverige	SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET BOSTAD INVEST IB AB	559058-0972	100
Sverige	SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET BOSTAD HOLDING IB AB	559059-2654	100
Sverige	IB BOSTAD 1 AB	559062-6247	100
Sverige	SENIORBOSTÄDER I SWEDEN AKTIEBOLAG	556325-5255	100
Sverige	Gruppbofastäder i Sweden Aktiebolag	556236-6293	100
Sverige	IB Bostad 100 AB	559322-4271	100
Sverige	Unobo Holding 18 AB	559336-1347	100
Sverige	Unobo Holding 5 AB	559277-1983	100
Sverige	Unobo Holding 6 AB	559277-2007	100
Sverige	IB Bostad 101 AB	559330-2333	100
Sverige	IB Bostad 102 AB	559330-2341	100
Sverige	IB BOSTAD 13 AB	559068-8791	100
Sverige	IB BOSTAD 15 AB	559068-8817	100
Sverige	IB BOSTAD 18 AB (PUBL)	559068-8783	100
Sverige	SBB Kopparleden Bostäder AB	559440-4880	100
Sverige	SBB Målarbacken AB	559460-3499	100
Sverige	IB BOSTAD 19 AB	559068-8775	100
Sverige	SBB HÖGANÄS 15 KOMMANDITBOLAG	969675-3848	100
Sverige	IB BOSTAD 25 AB	559070-4507	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Syd AB	559189-2749	100
Sverige	Bostad Syd Helsingborg Förvaltning AB	559215-3125	100

Sverige	Bostad Syd Landskrona Förvaltning AB	559252-5652	100
Sverige	IB Bostad 96 AB	559314-1459	100
Sverige	IB BOSTAD 31 AB	559070-4655	100
Sverige	IB BOSTAD 34 AB	559070-4598	100
Sverige	SBB Sommarsol Holding AB	559163-0875	100
Sverige	IB BOSTAD 37 AB	559070-4697	100
Sverige	IB BOSTAD 43 AB	559111-7949	100
Sverige	SBB Ströpsta Holding AB	559206-3092	100
Sverige	IB BOSTAD 49 AB	559129-5638	100
Sverige	IB BOSTAD 56 AB	559154-7558	100
Sverige	IB BOSTAD 57 AB	559154-7541	100
Sverige	IB BOSTAD 59 AB	559153-7906	100
Sverige	SAMHÅLL 65 AB	559153-7872	100
Sverige	IB BOSTAD 58 AB	559154-7533	100
Sverige	SBB Carl Krook AB	556660-0325	100
Sverige	IB BOSTAD 6 AB	559062-6155	100
Sverige	IB BOSTAD 62 AB	559159-7504	100
Sverige	IB Bostad 95 AB	559305-4835	100
Sverige	IB Bostad 65 AB	559161-5678	100
Sverige	IB BOSTAD 71 AB	559162-1411	100
Sverige	IB BOSTAD 72 AB	559162-1437	100
Sverige	IB BOSTAD 77 AB	559194-3559	100
Sverige	IB Bostad 84 AB	559266-0814	100
Sverige	IB SUNDSVALL AB	559023-2855	100
Sverige	SBB BODEN SAMHÅLLSFASTIGHETER AB	559017-8413	100
Sverige	SBB Tuppen 1 fastighetsbolag AB	559479-5923	100
Sverige	IB Bostad 94 AB	559268-3956	100
Sverige	SBB BOLUNDEN AB	556723-4488	100
Sverige	SBB RÖINGE HOLDING AB	559105-7582	100
Sverige	SBB Christianstad Samhällsfastigheter AB	559375-4889	100
Sverige	SBB Maglegården 30 Fastighets AB	559375-4798	100
Sverige	SBB Villor 1 AB	559378-1601	100
Sverige	SBB Villor 2 AB	559378-1619	100
Sverige	SAMHÅLLSBYGGNADSBOLAGET FASTIGHETSUTVECKLING IB AB	559055-2807	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 1 AB	559062-6163	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 103 AB	559278-2873	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 119 AB	559370-8927	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 105 AB	559282-0392	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 106 AB	559282-0400	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 107 AB	559282-0418	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 111 AB	559319-0126	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 112 AB	559319-0134	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 117 AB	559343-3476	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 120 AB	559382-4831	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 121 AB	559382-4849	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 127 AB	559384-7212	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 129 AB	559384-7238	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 133 AB	559395-8100	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 134 AB	559395-8118	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 135 AB	559395-8126	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 136 AB	559395-8134	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 137 AB	559395-8142	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 138 AB	559395-8159	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 14 AB	559094-8518	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 16 AB	559094-8427	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 18 AB	559108-3828	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 20 AB	559108-3802	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 27 AB	559115-3340	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 29 AB	559115-3324	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 113 AB	559319-0142	50
Sverige	Fastighetsutveckling IB 115 AB	559319-0159	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 4 AB	559065-1856	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 108 AB	559291-0847	100
Sverige	SBB Tuolluvaara AB	559179-1495	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 43 AB	559115-3738	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 47 AB	559115-3647	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 38 AB	559115-3225	100
Sverige	SBB Brogården AB	559138-3277	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 6 AB	559065-1864	100
Sverige	IB NÖTKNÄPPAREN AB	556176-2112	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 41 AB	559115-3191	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 42 AB	559115-3183	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 82 AB	559160-9507	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 83 AB	559160-9499	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 66 AB	559118-9336	100
Sverige	SBB RASPEN 1 AB	556010-4415	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 86 AB	559162-1312	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 87 AB	559162-1213	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 98 AB	559220-0520	100
Sverige	SAMHÅLL 62 AB	559152-5299	100
Sverige	SBB Nöthagen AB	559419-5363	100
Sverige	SBB Nöthagen 1 AB	559419-5371	100
Sverige	SBB Nöthagen 2 AB	559419-5389	100
Sverige	SBB Nöthagen 3 AB	559419-5397	100

Sverige	SBB Nöthagen 4 AB	559419-5405	100
Sverige	SBB Nöthagen 5 AB	559419-5413	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 70 AB	559134-5003	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 72 AB	559154-7608	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 74 AB	559154-7574	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 76 AB	559153-7948	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 78 AB	559159-7520	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 8 AB	559069-1886	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 84 AB	559162-1270	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 92 AB	559174-5947	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 88 AB	559162-1247	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 94 AB	559202-3179	100
Sverige	SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET HANINGE AB	556601-4154	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 33 AB	559115-3274	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 34 AB	559115-3266	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 49 AB	559115-6285	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 50 AB	559115-6301	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 51 AB	559115-6293	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 52 AB	559115-6475	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 35 AB	559115-3258	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 36 AB	559115-3241	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 53 AB	559115-6483	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 54 AB	559115-6459	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 55 AB	559115-6467	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 56 AB	559115-6517	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 37 AB	559115-3233	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 39 AB	559115-3217	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 62 AB	559115-6376	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 45 AB	559115-3753	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 80 AB	559159-7488	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 81 AB	559159-7454	100
Sverige	SF Nyproduktion AB	559478-6682	100
Sverige	SF N1 AB	559481-7610	100
Sverige	SF Västerås Najaden Holding AB	559256-3950	100
Sverige	SAMHÄLL 12 AB	559065-1914	100
Sverige	SBB HusBacc Utveckling Holding AB	559079-7758	100
Sverige	Bacchus Fastighetsutveckling AB	559378-1544	100
Sverige	Projekt Bacchus 1 AB	559378-1551	100
Sverige	Projekt Bacchus 2 AB	559378-1569	100
Sverige	Projekt Bacchus 3 AB	559378-1627	100
Sverige	Projekt Bacchus 4 AB	559378-1635	100
Sverige	SBB Idrott för alla AB	559345-9216	100
Sverige	SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET IB SERVICE AB	559070-4689	100
Sverige	SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET FÖRVALTNING SWEDEN AB	559055-8648	100
Sverige	SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET SAMHÄLL HOLDING AB	559053-5182	100
Sverige	IB BOSTAD 28 AB	559070-4564	100
Sverige	SBB Strömstad AB	556588-2510	100
Sverige	SAMHÄLL 1 AB	559062-6171	100
Sverige	SBB Skellefteå Holding AB	559146-5868	100
Sverige	SBB Skellefteå Perseus 6 AB	559146-5850	100
Sverige	Samhäll 113 AB	559319-0175	100
Sverige	SBB Umedalen 1 AB	559410-2708	100
Sverige	SBB Umedalen Fastigheter 3 AB	556791-0434	100
Sverige	Samhäll 114 AB	559319-0183	100
Sverige	Samhäll 118 AB	559343-3427	100
Sverige	Samhäll 121 AB	559343-3435	100
Sverige	Samhäll 129 AB	559374-8618	100
Sverige	Samhäll 130 AB	559374-8626	100
Sverige	Samhäll 138 AB	559423-4345	100
Sverige	Samhäll 148 AB	559464-1564	100
Sverige	SAMHÄLL 15 AB	559068-8874	100
Sverige	Samhäll 112 AB	559303-4829	100
Sverige	Samhäll 155 AB	559464-1507	100
Sverige	SAMHÄLL 18 AB	559068-8908	100
Sverige	SAMHÄLL 21 AB	559068-8866	100
Sverige	SAMHÄLL 24 AB	559070-4481	100
Sverige	SAMHÄLL 3 AB	559062-6189	100
Sverige	SAMHÄLL 33 AB	559070-4374	100
Sverige	SAMHÄLL 34 AB	559070-4382	100
Sverige	SAMHÄLL 36 AB	559070-4622	100
Sverige	SAMHÄLL 75 AB	559162-1320	100
Sverige	SBB Bodengallerian AB	556711-6370	100
Sverige	SBB Enenträdet AB	559267-3445	100
Sverige	SBB Medhus AB	559267-3437	100
Sverige	SBB NÄSBYPARK AB	559205-5403	100
Sverige	SAMHÄLL 43 AB	559105-3078	100
Sverige	SAMHÄLL SÄTER AB	556062-4172	100
Sverige	SBB KARLSKRONA AB	556678-7783	100
Sverige	SAMHÄLL 44 AB	559105-3029	100
Sverige	Samhäll 44.1 AB	559427-1164	100
Sverige	Samhäll 44.2 AB	559427-1180	100
Sverige	Samhäll 44.3 AB	559427-1222	100
Sverige	OH Andelsägare i Halmstad AB	556749-6228	100
Sverige	SAMHÄLL 45 AB	559105-3086	100

Sverige	SBB Sägklingen AB	559242-0128	100
Sverige	SBB Sägklingen i Västerås AB	559197-6088	100
Sverige	SBB Klangsågen Mark AB	559190-8289	100
Sverige	SBB OH Holding 2 AB	559464-1663	100
Sverige	SBB Klangsågen Park AB	559228-1678	100
Sverige	SBB SKARA STENBOCKEN AB	556773-7159	100
Sverige	SAMHÅLL 47 AB	559105-3011	100
Sverige	SAMHÅLL ALFA 2 HOLDING AB	559079-7592	100
Sverige	SBB BJÖRKEN HOLDING AB	559105-7632	100
Sverige	SBB BJÖRKEN AB	559105-7947	100
Sverige	SBB BLOMMAN HOLDING AB	559105-7723	100
Sverige	SBB GRILLEN FASTIGHETS AB	559027-1994	100
Sverige	SBB RÖDJAN HOLDING AB	559105-7707	100
Sverige	SBB RÖDJAN AB	559105-7780	100
Sverige	SAMHÅLL 73 AB	559162-1296	100
Sverige	SAMHÅLL 74 AB	559162-1304	100
Sverige	SBB SKARA SAMFAST AB	559105-7798	100
Sverige	SBB LUXPOL AB	556966-5804	100
Sverige	SBB STALLET HOLDING AB	559105-7590	100
Sverige	SBB STORFORS HOLDING AB	559105-7749	100
Sverige	SBB VÄNERSBORG 1 HOLDING AB	559105-7731	100
Sverige	SBB VÄST HOLDING AB	559105-7657	100
Sverige	SBB Väst 1 AB	559410-2666	100
Sverige	SBB HusBacc Utveckling AB	559079-7741	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Botkyrka Tumba 8:347 AB	559334-4087	100
Sverige	SAMHÅLL 49 AB	559108-3844	100
Sverige	SAMHÅLL 50 AB	559108-3810	100
Sverige	FASTIGHETSUTVECKLING IB 58 AB	559115-6491	100
Sverige	Samhäll 116 AB	559336-7120	100
Sverige	Samhäll 117 AB	559336-7138	100
Sverige	Samhäll 134 AB	559410-2757	100
Sverige	Samhäll 136 AB	559410-2773	100
Sverige	Fastighetsutveckling IB 123 AB	559382-4864	100
Sverige	Samhäll 38.1 AB	559427-1024	100
Sverige	SAMHÅLL 60 AB	559126-1846	100
Sverige	SBB Dallas AB	556830-9396	100
Sverige	SBB Signalisten 11 fastighetsbolag AB	559479-5899	100
Sverige	SAMHÅLL 5 AB	559062-6197	100
Sverige	SAMHÅLL 53 AB	559115-3134	100
Sverige	SBB Vårdbyggen Mariestad AB	559196-6972	100
Sverige	SBB Vårdbyggen Nässjö AB	559099-1112	100
Sverige	SBB Vårdbyggen Södertälje AB	559227-2255	100
Sverige	SBB Vårdbyggen Strömsbro AB	559064-2640	100
Sverige	SBB Vårdbyggen Tenstaterassen AB	559073-0593	100
Sverige	Svenska Vårdbyggen Eskilstuna AB	559227-2511	100
Sverige	SAMHÅLL 55 AB	559115-3365	100
Sverige	Samhäll 96 AB	559225-1184	100
Sverige	SAMHÅLL 57 AB	559124-0121	100
Sverige	Samhäll 38.5 AB	559427-1065	100
Sverige	SAMHÅLL 58 AB	559124-0139	100
Sverige	SBB SALVIA AB	556777-8302	100
Sverige	SBB Tafa AB	559456-8007	100
Sverige	SAMHÅLL 59 AB	559126-1853	100
Sverige	SAMHÅLL 61 AB	559089-3391	100
Sverige	SAMHÅLL 7 AB	559064-1402	100
Sverige	IB BOSTAD 10 AB	559065-1872	100
Sverige	SAMHÅLL 8 AB	559065-1930	100
Sverige	SAMHÅLL 32 AB	559070-4408	100
Sverige	SAMHÅLL 38 AB	559070-4580	100
Sverige	SAMHÅLL 68 AB	559157-9841	100
Sverige	SAMHÅLL 71 AB	559162-1338	100
Sverige	SBB Gymnasiumfastigheter i Skara AB	559258-5276	100
Sverige	SAMHÅLL 78 AB	559164-8851	100
Sverige	IB BOSTAD 66 AB	559162-1361	100
Sverige	IB BOSTAD 67 AB	559162-1379	100
Sverige	IB BOSTAD 68 AB	559162-1387	100
Sverige	IB BOSTAD 69 AB	559162-1395	100
Sverige	IB BOSTAD 70 AB	559162-1403	100
Sverige	SAMHÅLL 81 AB	559185-5662	100
Sverige	SAMHÅLL 9 AB	559065-1898	100
Sverige	IB BOSTAD 9 AB	559065-1849	100
Sverige	Samhäll 38.2 AB	559427-1032	100
Sverige	SBB Skravätt AB	559132-6680	100
Sverige	Samhäll 98 AB	559244-0365	100
Sverige	Samhäll 100 AB	559252-4911	100
Sverige	Samhäll 104 AB	559252-4705	100
Sverige	Samhäll 105 AB	559252-4713	100
Sverige	Samhäll 106 AB	559252-4721	100
Sverige	Samhäll 101 AB	559252-4671	100
Sverige	Samhäll 107 AB	559252-4739	100
Sverige	Samhäll 123 AB	559368-3542	100
Sverige	Samhäll 125 AB	559368-3567	100
Sverige	Samhäll 126 AB	559368-3575	100
Sverige	SBB Morö Backe 1 AB	559423-7355	100

Sverige	Samhäll 109 AB	559252-4754	100
Sverige	Samhäll 111 AB	559252-4770	100
Sverige	SAMHÄLL ÄLDREBOENDE FASTIGHETS AB	559055-2799	100
Sverige	SAMHÄLL MAJORNA AB	559059-2621	100
Sverige	IB BOSTAD 73 AB	559162-1429	100
Sverige	SBB Solcellspark Hallstahammar AB	559247-5924	100
Sverige	SLAGVARPEN AB	556810-7204	100
Sverige	IB BOSTAD 47 AB	559115-8901	100
Sverige	IB BOSTAD 48 AB	559115-8893	100
Sverige	IB BOSTAD 51 AB	559134-4980	100
Sverige	IB BOSTAD 52 AB	559134-4972	100
Sverige	IB BOSTAD 53 AB	559154-7657	100
Sverige	IB BOSTAD 54 AB	559154-7582	100
Sverige	IB BOSTAD 55 AB	559154-7590	100
Sverige	IB Bostad 64 AB	559161-5660	100
Sverige	Unobo Holding 13 AB	559276-5274	100
Sverige	Unobo Nässjö Vind AB	559276-5381	100
Sverige	SAMHÄLL SBM HOLDING AB	559111-6602	100
Sverige	SBB PILEN HOLDING AB	559105-7640	100
Sverige	SBB ARLÖV HOLDING AB	559105-7665	100
Sverige	SBB LINET HOLDING AB	559105-7616	100
Sverige	SBB Gullbernahult 82 AB	559172-2995	100
Sverige	SAMSKARABORG FASTIGHETER AB	556694-9847	100
Sverige	SBB Bofast AB	559405-5146	100
Sverige	SBB Bostäder AB	556902-4598	100
Sverige	SBB Finspång Lokaler 2 AB	559228-9465	100
Sverige	SBB Gävle 4 Holding AB	559351-7831	100
Sverige	SBB Gulmäran 3 AB	559350-9580	100
Sverige	SBB Karlevox i Karlskoga AB	556672-5825	100
Sverige	SBB Karlevox AB	556715-4488	100
Sverige	SBB Karlevox Två AB	556718-2364	100
Sverige	SBB Karlskoga AB	556073-9806	100
Sverige	SBB Köpmansporten AB	556950-2395	100
Sverige	SBB Norrland 1 Holding AB	559351-7815	100
Sverige	SBB Sundsvall 5 Holding AB	559340-8833	100
Sverige	SBB Tranås 2 AB	559357-1366	100
Sverige	SBB Umeå 4 AB	559229-6718	100
Sverige	SBB Väst 1 Holding AB	559351-7823	100
Sverige	SBB Ledning AB	559124-9015	100
Sverige	SBB Propco 8.3 AB	559408-9848	100
Sverige	SBB Sommen AB	556732-4057	100
Sverige	SBB Sundsvall Folkets Park 1 AB	559063-8978	100
Sverige	SBB Vattugränd Holding AB	559273-6333	100
Sverige	SSM Holding AB	556533-3902	100
Sverige	SSM Fastigheter AB	556947-1203	100
Sverige	AKTIEBOLAGET SSM STOCKHOLM 3	559090-3869	100
Sverige	SSM MARIEBERG FAST AB	559043-3651	100
Sverige	AKTIEBOLAGET SSM STOCKHOLM A	559062-5231	100
Sverige	FASTIGHETS AB LARUS	559003-2602	100
Sverige	SSM MIDSOMMARKRANSEN AB	559062-5199	100
Sverige	SSM PARTNERS GROUP ALLOCATION AB	559115-1708	100
Sverige	SSM PG BYGG AB	559115-1930	100
Sverige	Gyllene Ratten Holding AB	556795-1321	100
Sverige	Gyllene Ratten Aktiebolag	556773-2804	100
Sverige	HOLD JV NACKA AB	559084-9898	100
Sverige	SBB Elverkshuset AB	559084-9914	100
Sverige	SSM Hold Elverksdelar AB	559302-2378	100
Sverige	SSM Elverksdelar 1 AB	559302-2311	100
Sverige	SBB Elverkshuset Holding AB	559303-4837	100
Sverige	SSM Elverksdelar 2 AB	559302-2303	100
Sverige	SBB Elverkshuset Holding AB	559303-4837	100
Sverige	SSM Elverksdelar 3 AB	559302-2295	100
Sverige	SBB Elverkshuset Holding AB	559303-4837	100
Sverige	HoldC AB	556732-2234	100
Sverige	SSM Hold Fast 5 AB	556732-2291	100
Sverige	LB SSM STOCKHOLM JV AB	559022-7939	100
Sverige	MORGONDAGENS STOCKHOLMARE AB	556984-2098	100
Sverige	SSM JV BOLAG AB	559105-4514	100
Sverige	LW SSM HOLDING AB	559105-4746	100
Sverige	LW SSM EXPLOATERING AB	559105-4688	100
Sverige	LW SSM HOLD PROJEKT 1 AB	559105-4704	100
Sverige	LW SSM JOINT VENTURE AB	559105-4720	100
Sverige	KOMMANDITBOLAG PROJEKT LW SSM	969780-3626	100
Sverige	SSM JV BROMMA AB	559065-1328	100
Sverige	SSM Projektutveckling AB	559230-2342	100
Sverige	Sätra Stockholm Fastigheter AB	556866-8049	100
Sverige	TÄBY TURF BYGG AB	559129-1678	100
Sverige	SSM Bygg & Fastighets Aktiebolag	556529-3650	100
Sverige	Sanda Ångar Holding AB	556817-6407	100
Sverige	SANDA ÅNGAR INVEST AB	556805-6237	100
Sverige	TURBINHALLEN UTVECKLING AB	556981-7686	100
Sverige	SSM HOLD D AB	556925-8618	100
Sverige	LINNEUKEN 2 AB	556980-2761	100
Sverige	PF WEST AB	559090-3851	100

Sverige	SSM HOLD FASTIGHETER REGION AB	559109-4106	100
Sverige	SSM Hold Akalla AB	559140-8751	100
Sverige	FASTIGHETS AKTIEBOLAGET ÄLVSJÖ QUARTERS	556099-1068	100
Sverige	SSM HOLD FASTIGHETER UPPLAND AB	559109-4098	100
Sverige	BASSETTEN FASTIGHETSBOLAG AB	556695-7907	100
Sverige	FASTIGHETS AB SOLLENTUNA RITSALEN	556769-7767	100
Sverige	SSM SPÅNGÅ FAST AB	559109-4080	100
Sverige	SSM Hold Markbolag AB	559230-2391	100
Sverige	SSM HOLD MUSREVINU AB	559114-7946	100
Sverige	SSM HOLD SUNEV AB	559114-7920	100
Sverige	MORGONDAGENS URBANIT 3 EKONOMISK FÖRENING	769634-4352	100
Sverige	MORGONDAGENS URBANIT 4 EKONOMISK FÖRENING	769634-4402	100
Sverige	SSM HOLD SUNUTPEN AB	559115-1716	100
Sverige	SSM HOLD SERVICES AB	559051-9459	100
Sverige	SSM PROPERTY SERVICES AB	559051-9467	100
Sverige	SSM HOLD STOCKHOLM 1 AB	559027-5409	100
Sverige	SSM HOLD STOCKHOLM 2 AB	559036-7586	100
Sverige	FAST 10 STOCKHOLM AB	559036-7511	100
Sverige	SSM HYRESBOSTÄDER HOLDING AB	559109-3942	100
Sverige	SSM HYRES B AB	559143-8964	100
Sverige	SSM Sjöstaden 2 AB	559140-8686	100
Sverige	SSM Sjöstaden AB	559140-8728	100
Sverige	SSM HYRESBOSTÄDER AB	559109-3918	100
Sverige	HOLDLARUS AB	559115-9925	100
Sverige	SSM LÄGENHETER AB	559109-3926	100
Sverige	SSM HYRESBOSTÄDER C AB	559129-1710	100
Sverige	SSM LB STOCKHOLM KOMMANDITBOLAG	969776-1188	100
Sverige	STOCKHOLM BOSTADSLÄGENHETER AB	556919-4995	100
Sverige	URBANO AB	556720-3608	100
Sverige	SBB Gävle 3 Holding AB	559300-7221	100
Sverige	SBB Uddevalla 1 Holding AB	559326-6314	100
Sverige	SBB DENMARK AB	559199-8280	100
Danmark	SBB Denmark ApS	40495045	100
Danmark	SBB Biskop Svanes vej ApS	37855782	100
Danmark	SBB Bryghusvej ApS	40 81 85 29	100
Danmark	SBB Erik Husfeldts Vej ApS	41 00 56 88	100
Danmark	SBB Landbrugsvej ApS	42474479	100
Danmark	SBB Nørregade ApS	40 53 56 32	100
Finland	SBB Regimentvej ApS	36496940	100
Danmark	SBB Silkeborg ApS	41460350	100
Danmark	SBB Toldbodgade ApS	40502815	100
Sverige	SBB Norge AB	559070-4705	100
Norge	SBB Samfunnsbygg AS	914149703	100
Norge	Blådalen Bidco AS	918480153	100
Norge	Feiring Eiendom AS	997676858	100
Norge	Gc Helsehus AS	916345720	100
Norge	Gullhaug Bidco AS	914881471	100
Norge	Sbb Selgergaranti AS	989855328	100
Norge	Quattro Eiendom AS	986492607	100
Norge	Rasletind Holdco AS	918280162	100
Norge	Rch Bidco AS	921251114	100
Norge	SBB Mjøsbolig AS	922954259	100
Norge	SBB MI Eiendom Levanger AS	986925597	100
Norge	SBB Trosvik Eiendom AS	913462513	100
Norge	SBB Anton Krogsvoldsvei 13 AS	990793948	100
Norge	SBB Gubberogata 11 AS	990654069	100
Norge	Ringstabekk AS	985196109	100
Norge	Ringstabekk Drift AS	921297947	100
Norge	SBB Drift AS	917826692	100
Norge	SBB Omsorg Oslo AS	922704031	100
Norge	SBB Omsorgsbolig Bidco AS	925768235	100
Norge	SBB Omsorgsbolig 1 AS	912507238	100
Norge	SBB Åsheim Vei 3 AS	912006484	100
Norge	Sbb Åsheim Vei 5 AS	919965452	100
Norge	Sbb Omsorgsbolig 3 AS	995702320	100
Norge	Sbb Omsorgsbolig 4 AS	977388694	100
Norge	Sbb Omsorgsbolig 2 AS	921186177	100
Norge	Sbb Omsorgsbolig 5 AS	825503552	100
Norge	Sbb Omsorgsbolig 6 AS	825592512	100
Norge	Sbb Osloveien 182 AS	928949974	100
Norge	Sbb Stakkevollvegen 307 AS	925880280	100
Norge	Sbb Sandnes Sentrumsutvikling Holding AS	990029032	100
Norge	Sbb Sandnes Sentrumsutvikling AS	990156840	100
Norge	Sbb Sandnesbibliotek Holding AS	926707442	100
Norge	Mauritz Kartevolds Plass 1 AS	992113898	100
Norge	Sbb Tønsberg Bidco AS	920492630	100
Norge	Maribu Eiendom AS	913298500	100
Norge	Marie Treschow Eiendom AS	913298543	100
Norge	Ryllikveien Bolig AS	920782086	100
Norge	St. Mariegt. 88 AS	998812143	100
Norge	Triga Eiendom AS	983714323	100
Norge	Lyn Parkering AS	996440192	100
Sverige	SBB Odalen Fastigheter AB	556947-5014	100
Sverige	SBB Management AB	559200-1449	100

Sverige	SBB Management 2 AB	559200-1464	100
Sverige	SBB Projekt Holding AB	559200-1431	100
Sverige	SBB Projektutveckling 3 AB	559313-3746	100
Sverige	SBB Hamkullen AB	559315-5582	50
Sverige	SBB Trummedalen Fastigheter AB	559303-8176	100
Sverige	SBB Viken 2 AB	559319-8327	100
Sverige	Sommarsol exploatering Holding AB	559239-7227	100
Sverige	Sommarsol Förskolefastighets AB	559316-8197	100
Sverige	Sommarsol utveckling AB	559239-7243	100
Sverige	SBB Projektutveckling 4 AB	559329-9760	100
Sverige	SBB Projektutveckling AB	559200-1472	100
Sverige	Samhäll 102 AB	559252-4689	100
Sverige	SBB Projekt 1 AB	559223-8439	100
Sverige	SBB Allplatsen Parkering AB	559329-9703	100
Sverige	SBB Projekt Allpl AB	559057-0973	100
Sverige	SBB Stensta Utveckling AB	559095-4367	100
Sverige	SBB Upphandling 1 AB	559261-9414	100
Sverige	SBB Vejby Holding AB	559200-1480	100
Sverige	SBB SocialCo HoldCo 1 AB	559446-2458	100
Sverige	SBB SocialCo HoldCo 2 AB	559446-2466	100
Sverige	SBB SocialCo HoldCo 3 AB	559479-5709	100
Sverige	SBB SocialCo HoldCo 4 AB	559479-5717	100
Sverige	SBB Sveafastigheter Holding AB	559284-4756	100
Sverige	SBB Sveafastigheter Bostad AB	559273-3363	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Flen ÅL AB	559376-6826	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB	559395-4711	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Flen HR AB	559376-6875	100
Sverige	Gårdsjöstrand Flen Exploatering AB	559255-4033	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad VI AB	559074-8413	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Linné AB	559074-2051	75
Sverige	Sveafastigheter Bostad Linné Holding 1 AB	559098-5650	100
Sverige	P&E Skatan Invest AB	559059-8909	99
Sverige	Dalbo Holding 1 AB	559099-1500	100
Sverige	Växjö Skatan Property 12 AB	559116-1285	100
Sverige	Växjö Skatan Property 13 AB	559116-1269	100
Sverige	Växjö Skatan Property 14 AB	559098-5213	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Linné Invest AB	559098-5171	100
Sverige	Sveafastigheter Holding Botanikern AB	559192-9863	100
Sverige	Botanikern Garage AB	559192-9814	100
Sverige	Sveafastigheter Prisvärd Bostad AB	559210-8251	100
Sverige	Sveafastigheter Samhällsfastigheter AB	559242-6968	100
Sverige	Sveafastigheter Bilda AB	559226-7347	100
Sverige	Sveafastigheter Vård AB	559050-6019	100
Sverige	Sveafastigheter Samhällsfastigheter 1 AB	559226-7354	100
Sverige	Sveafastigheter Samhällsfastigheter 2 AB	559324-0384	100
Sverige	Sveafastigheter Utveckling AB	559093-4526	100
Sverige	Aprilstaden Fastigheter AB	556921-1229	70
Sverige	Aprilstaden Fastigheter Bostadsutveckling I AB	559359-2487	100
Sverige	Aprilstaden Fastigheter Örbyleden AB	559359-2495	100
Sverige	Aprilstaden Fastigheter Projekt 2 AB	559359-2552	100
Sverige	Aprilstaden Fastigheter Projekt 3 AB	559359-2529	100
Sverige	Aprilstaden Fastigheter Projekt 4 AB	559359-2537	100
Sverige	Aprilstaden Fastigheter Projekt 5 AB	559359-2560	100
Sverige	Sveafastigheter Utveckling Holding I AB	559147-6469	100
Sverige	Sveafastigheter Utveckling Holding II AB	559273-2977	100
Sverige	VR II Bostad AB	559147-9414	100
Sverige	VR Bostad H1 AB	559178-4144	100
Sverige	Nordsten Fastigheter AB	559163-7433	100
Sverige	Nordsten H1 AB	559210-8418	100
Sverige	Nordsten H3 AB	559340-6423	70
Sverige	NYK Fastighets AB	556970-3969	100
Sverige	Nordsten Holding 2 AB	559279-7137	100
Sverige	Sigtuna Rävsta 5:370 AB	559110-1570	100
Sverige	VR Bostad H11 AB	559210-8392	100
Sverige	VR Bostad BV 4-90 AB	559200-7610	100
Sverige	VR Bostad H12 AB	559224-9709	100
Sverige	VR Bostad AP I AB	559223-3968	100
Sverige	VR Bostad AP II AB	559220-0355	100
Sverige	VR Bostad H2 AB	559179-9704	100
Sverige	Sveafastigheter AB (publ)	559449-4329	100
Sverige	Sveafastigheter Holding AB	559479-1880	100
Sverige	Sveafastigheter Development AB	556985-1271	100
Sverige	Sveafastigheter Aspuddens Husentreprenad AB	559161-9936	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling XX Holding AB	556975-6389	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Åkeshov 1:1 AB	556878-8268	100
Sverige	Sveafastigheter Studentbacken Sägtorp Holding AB	556975-9136	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Råcksta AB	556700-2067	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	556985-1289	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	559080-4265	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Vallentuna Rickeby-Mörby AB	559080-4323	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Uppsala Kronåsen 1:25 AB	559080-4299	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	559122-2921	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	559122-5999	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	559122-6021	100

Sverige	Sveafastigheter Del av Haninge Kalsvik 1:4 och 16:1 C AB	559122-6013	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Silver Life AB	559122-6039	100
Sverige	Sveafastigheter SLUV Holding AB	559108-5070	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	559235-4988	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	559122-2905	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 A AB	559122-6047	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 AB	559122-6070	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	559131-3530	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Sättra 2:1 AB	559141-1268	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön A AB	559171-7854	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 A AB	559171-7847	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	559306-0477	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	559171-7946	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 A AB	559171-7839	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	559229-3921	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 A AB	559210-1967	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 A AB	559210-1975	100
Sverige	Sveafastigheter Vaxholm Vega 9 AB	559210-1959	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	559220-1015	100
Sverige	Sveafastigheter Uppsala Sala AB	559235-5001	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 B AB	559235-4996	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Stureby och Örby AB	559235-5084	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 B AB	559232-8768	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	559256-3976	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	559256-3984	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Fäboden 1 AB	559256-3992	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Bromsten 9:2 AB	559256-4024	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 A AB	559256-4016	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	559256-4008	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	559301-4672	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 B AB	559301-4706	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	559301-4649	100
Sverige	Sveafastigheter Västerås Sandstenen 16 AB	556964-1342	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Upplands Väsby Vilunda AB	559301-4656	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 A AB	559301-4714	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Skärholmen 2:1 AB	559301-4680	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	559376-6818	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Bro AB	559376-6883	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 B AB	559376-6859	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	559376-6867	100
Sverige	Sveafastigheter Lägenheter Holding AB	559218-8444	100
Sverige	Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	559223-3927	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	559322-6664	75
Sverige	Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 B AB	559169-8583	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 A AB	559171-7896	100
Sverige	Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	559418-4730	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	559335-6677	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 B AB	559335-6651	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 B AB	559335-6669	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 C AB	559335-6628	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 D AB	559335-6610	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 B AB	559335-6594	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	559335-6685	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön B AB	559216-8610	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 E AB	559242-8477	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB	559167-0772	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Stockholm Aspudden 2:1 AB	559273-3124	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 B AB	559147-6451	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling XV AB	559464-1028	100
Sverige	Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta B AB	559229-6551	100
Sverige	Sveafastigheter Skellefteå Julen 1 AB	559341-6984	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Barnmorskan 2 AB	559323-8255	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Oskarshamn Hälsan 22 A AB	559481-7552	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling XVI AB	559464-1036	100
Sverige	Sveafastigheter Skellefteå Prästbord 8:8 AB	559457-5101	100
Sverige	Sveafastigheter Skellefteå Rönnbäcken 2:13 AB	559457-5119	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling XVII Holding AB	556984-1660	100
Sverige	Sveafastigheter Bostadsutveckling XVIII AB	559464-1051	100
Sverige	Sveafastigheter Sigtuna Rävsta 5:329 AB	559031-5262	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB	559114-7938	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Hedvig 7 AB	559045-5068	100
Sverige	Sveafastigheter Exporten 1 AB	556879-9315	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön C AB	559232-8735	100
Sverige	Sveafastigheter Holding Förvaltning AB	559479-1898	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 1 AB	559464-0871	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 1.1 AB	559464-0889	100
Sverige	Sveafastigheter 1.101 Holding AB	559281-0856	100
Sverige	Sveafastigheter Borlänge Klövervallen 1 AB	559079-3625	100
Sverige	Sveafastigheter 1.102 Holding AB	559464-0939	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Motala Tellus 1 AB	559225-1168	100
Sverige	Sveafastigheter Sägklingan 6 MergCo AB	559464-1325	100
Sverige	Sveafastigheter Västerås Sägklingan 6 AB	559464-1267	100
Sverige	Sveafastigheter Gärdet MergCo AB	559464-1333	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Gärdet 14 AB	559464-0897	100

Sverige	Sveafastigheter Bytesgärdet MergCo AB	559464-1366	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Bytesgärdet 5 AB	559464-0921	100
Sverige	Sveafastigheter Almen MergCo AB	559464-1291	100
Sverige	Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB	559479-5881	100
Sverige	Sveafastigheter Vintergrönan MergCo AB	559464-1309	100
Sverige	Sveafastigheter Trollhättan Vintergrönan 13 AB	559464-0905	100
Sverige	Sveafastigheter Ö MergCo AB	559464-1317	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Ödlan 2 AB	559464-0913	100
Sverige	Sveafastigheter Helsingborg Spårvagnen 1 AB	559135-0722	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 1.2 AB	559464-0947	100
Sverige	Sveafastigheter 1.213 Holding AB	559481-7628	100
Sverige	Sveafastigheter Västerås Focken 1 och 2 AB	556974-8527	100
Sverige	Sveafastigheter Västerås Neptun 1 AB	559053-5273	100
Sverige	Sveafastigheter Västerås Hydran 2 AB	559122-6088	100
Sverige	Sveafastigheter 1.201 Holding AB	559266-0780	100
Sverige	IB Bostad 82 AB	559266-0798	100
Sverige	Sveafastigheter 1.209 Holding AB	559266-0822	100
Sverige	Sveafastigheter Kävlinge Arvid 1 AB	559225-6928	100
Sverige	Sveafastigheter Kävlinge Kristallen AB	559225-6902	100
Sverige	Sveafastigheter Kävlinge Servitutet 2 AB	559225-6910	100
Sverige	Sveafastigheter 1.210 Holding AB	559266-0830	100
Sverige	Sveafastigheter Nacka Sicklaön 126:12 AB	556686-3493	100
Sverige	Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2 AB	556707-4504	100
Sverige	Sveafastigheter Nacka Orminge 62:1 AB	556810-8517	100
Sverige	Sveafastigheter Borås Priorn 6 Handelsbolag	916898-6546	100
Sverige	Sveafastigheter Borås Väpnaren 6 Handelsbolag	916898-6553	100
Sverige	Sveafastigheter 1.211 Holding AB	559266-0848	100
Sverige	Sveafastigheter Göteborg Bergsjön 15:3 AB	556729-9853	100
Sverige	FÖRENINGEN BANDYSPELAREN NR 151 EK.FÖR	757202-7253	100
Sverige	GÅRDSÅS TORGBOLAG KOMMANDITBOLAG	969673-5233	7
Sverige	GÅRDSÅS UTVECKLING AB	556599-9694	35
Sverige	Sveafastigheter Södertälje Fjärilen 13 AB	556564-9828	100
Sverige	Sveafastigheter Södertälje Bromsen 3 AB	556717-0062	100
Sverige	Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB	556442-9206	100
Sverige	Sveafastigheter 1.212 Holding AB	559266-0855	100
Sverige	Sveafastigheter Skellefteå Bågaren 7 AB	559368-3559	100
Sverige	Sveafastigheter Halmstad Linden 8 AB	559340-1226	100
Sverige	Sveafastigheter Halmstad Linden 2 AB	559340-1218	100
Sverige	Sveafastigheter Skellefteå Motvikten 1 AB	559050-7967	100
Sverige	Sveafastigheter Skellefteå Hedensbyn 25:50 AB	559276-5217	100
Sverige	Sveafastigheter 1.202 Holding AB	559266-0806	100
Sverige	Sveafastigheter 1.203 Holding AB	559266-0863	100
Sverige	Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB	559105-9976	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Olympia 14 och 15 AB	559191-4691	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB	559206-2524	100
Sverige	Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB	559199-5153	100
Sverige	Sveafastigheter 1.204 Holding AB	559266-0871	100
Sverige	Sveafastigheter Växjö Hov Dalbogård 3-4 AB	556883-5515	100
Sverige	Sveafastigheter Falun Lilla Näs 3:41 AB	559149-4827	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Kvarnluckan 1 och 2 AB	559183-6043	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 1 AB	556966-4476	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 6 AB	556966-4484	100
Sverige	Sveafastigheter 1.205 Holding AB	559266-0889	100
Sverige	Sveafastigheter Eskilstuna Fakiren 3 AB	556902-3020	100
Sverige	Sveafastigheter Eskilstuna Fjärilen 8 AB	556813-9249	100
Sverige	Sveafastigheter Malmö Pelaren 2 AB	559204-0462	100
Sverige	SBB VALLENTUNA KOMMANDITBOLAG	969633-7709	100
Sverige	Sveafastigheter 1.206 Holding AB	559266-0897	100
Sverige	Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta A AB	559208-8735	100
Sverige	Sveafastigheter Sundsvall Västland 26:39 AB	556974-0367	100
Sverige	Sveafastigheter Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	559131-3563	100
Sverige	Sveafastigheter Nyköping Elektrikern 1 AB	559481-7602	100
Sverige	Sveafastigheter 1.207 Holding AB	559266-0905	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Ekorren 2 AB	556436-7000	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Flora 5 AB	556720-6247	100
Sverige	Sveafastigheter Avesta Kråkan 1 AB	556667-8842	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Möllan 31 Handelsbolag	969661-1046	100
Sverige	Sveafastigheter 1.214 Holding AB	559464-0954	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Gröna Lund 9 AB	556727-3643	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Herkules 27 AB	556064-4105	100
Sverige	Sveafastigheter Norrtälje Marknadshagen 15 AB	556742-5912	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 1.3 AB	559464-1002	100
Sverige	Sveafastigheter 1.301 Holding AB	559464-1010	100
Sverige	Sveafastigheter Karlskrona Gullbernahult 31 AB	559162-1221	100
Sverige	Sveafastigheter Karlshamn Mörrum 84:2 AB	556516-1303	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 1.4 AB	559464-1069	100
Sverige	Sveafastigheter 1.401 Holding AB	559464-1077	100
Sverige	Sveafastigheter 1.402 Holding AB	559464-1275	100
Sverige	Sveafastigheter Unobo Holding AB	559276-5563	100
Sverige	Sveafastigheter 1.403 Holding AB	559464-1085	100
Sverige	Sveafastigheter 1.408 Holding AB	559464-1101	100
Sverige	Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB	559464-1168	100
Sverige	Sveafastigheter Pilen MergoCo AB	559464-1176	100
Sverige	Sveafastigheter 1.411 Holding AB	559464-1184	100

Sverige	Sveafastigheter 1.412 Holding AB	559464-1192	100
Sverige	Sveafastigheter 1.413 Holding AB	559464-1200	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 1.5 AB	559464-1150	100
Sverige	Sveafastigheter 1.506 Holding AB	559374-8642	100
Sverige	Sveafastigheter 1.508 Holding AB	559347-1989	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Neptun 30 AB	556685-4096	100
Sverige	Sveafastigheter 1.507 Holding AB	559314-1442	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Cykeln 3 AB	559152-8756	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Pallas 44 AB	556514-2964	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Gröna Lund 20 AB	556925-2017	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Thor 8 AB	556851-0902	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Stataren 2 AB	556828-3138	100
Sverige	Sveafastigheter 1.501 Holding AB	559185-5654	100
Sverige	Sveafastigheter 1.502 Holding AB	559347-1997	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Plåtslagaren 1 AB	559267-6406	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Sten Sture 11 AB	559220-6964	100
Sverige	Sveafastigheter 1.503 Holding AB	559070-4713	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Mars 7 AB	559313-5964	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Barlasten 4 Kommanditbolag	969678-0395	100
Sverige	Sveafastigheter Sundbyberg Lärkan 14 AB	556674-7613	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Topasen 8 AB	556768-2033	100
Sverige	Sveafastigheter Sundbyberg Fjällnåset 14 Kommanditbolag	916563-7035	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	969677-9181	100
Sverige	Sveafastigheter Kävlinge Sandhammaren 4 AB	559225-6936	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Tycho Brahe 31 AB	556693-9491	100
Sverige	Sveafastigheter Landskrona Storken 5 AB	559345-4225	100
Sverige	Sveafastigheter 1.504 Holding AB	559276-5571	100
Sverige	Sveafastigheter Trelleborg Hällefundran 2 AB	556684-7116	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Släggan 1 AB	559019-0228	100
Sverige	Sveafastigheter Höganäs Höganäs 38:47 AB	556547-7550	100
Sverige	Sveafastigheter 1.505 Holding AB	559276-5621	100
Sverige	Sveafastigheter Helsingborg Edvard 1 AB	559106-8894	100
Sverige	Sveafastigheter Helsingborg Trumslagarpojken 2 AB	559153-7831	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 1.4.5 AB	559464-1119	100
Sverige	Sveafastigheter Årby Norra Holding AB	559338-1774	100
Sverige	Sveafastigheter Årby Notarien 25 Holding AB	559338-1741	100
Sverige	Sveafastigheter Eskilstuna Notarien 25 AB	559338-9751	100
Sverige	Sveafastigheter Eskilstuna Notarien 26 A AB	559201-9169	100
Sverige	Sveafastigheter Eskilstuna Notarien 19 B AB	559327-2031	100
Sverige	Sveafastigheter Regementet Holding AB	559324-0194	100
Sverige	Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB	559287-3797	100
Sverige	Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 B AB	559287-3805	100
Sverige	Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 C AB	559287-3813	100
Sverige	Sveafastigheter 3.103 Holding AB	559464-0962	100
Sverige	Sveafastigheter Västerås Najaden 2 AB	559285-3609	100
Sverige	Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 4 AB	559062-5835	100
Sverige	Sveafastigheter Oskarshamn Måsen 1 AB	559152-5307	100
Sverige	Sveafastigheter Avesta Ingeborgbo 3:24 AB	559439-9296	100
Sverige	Sveafastigheter Otofström Holje 106:1 AB	556697-5107	100
Sverige	Sveafastigheter 3.101 Holding AB	559464-0970	100
Sverige	Sveafastigheter Parkering Holding AB	559297-0353	100
Sverige	Sveafastigheter 3.104 Holding AB	559464-0988	100
Sverige	Sveafastigheter Västerås Najaden 3 AB	559285-3617	100
Sverige	Sveafastigheter Falun Tegelbruket 4, projekt AB	559408-9921	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Backen 8:7 - 8:12 AB	559481-7560	100
Sverige	Sveafastigheter Oskarshamn Mercurius 4 AB	559481-7545	100
Sverige	Sveafastigheter 3.102 Holding AB	559464-1044	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Mariehamn 1 AB	556900-0010	100
Sverige	Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 8 AB	559384-7246	100
Sverige	Sveafastigheter Boden Aspen 4 AB	559070-4721	100
Sverige	Sveafastigheter Del av Boden Tuppen 1 AB	559457-8311	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Gärdet 5 AB	556748-3903	100
Sverige	Sveafastigheter 3.105 Holding AB	559423-7314	100
Sverige	Sveafastigheter 3.107 Holding AB	559364-1656	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Eklunda 9 AB	559023-9199	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Långmyran 8 AB	559351-8433	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Puman 3 AB	559302-1701	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Puman 7 AB	559302-1685	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Rovdjuret 13 AB	559354-4926	100
Sverige	Sveafastigheter 3.108 Holding AB	559423-7322	100
Sverige	Sveafastigheter Östersund Hästhandlaren 6 AB	559212-5750	100
Sverige	Sveafastigheter 3.106 Holding AB	559326-6348	100
Sverige	Sveafastigheter 2.106 Holding AB	559464-1382	100
Sverige	Sveafastigheter Nyköping Svarvaren 4 AB	559464-1390	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 2 AB	559464-1218	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 2.1 AB	559464-1226	100
Sverige	Sveafastigheter 1.404 Holding AB	559464-1093	100
Sverige	Sveafastigheter Skellefteå Dagsmejan 1 AB	559481-7594	100
Sverige	Sveafastigheter 2.102 Holding AB	559464-1374	100
Sverige	Sveafastigheter Nyköping AB	556897-8232	100
Sverige	Sveafastigheter Trollhättan Lodjuret 6 AB	556456-6486	100
Sverige	Sveafastigheter 2.103 Holding AB	559464-1234	100
Sverige	Sveafastigheter Söderhamn Siskan 3 AB	559004-1728	100
Sverige	Sveafastigheter Oskarshamn Älvehult 1:215 AB	559440-7644	100

Sverige	Sveafastigheter Tierp Jörsön 1:315 AB	556588-2841	100
Sverige	Sveafastigheter Tierp Jörsön 7:6 AB	559202-8830	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Backen 8:15 AB	559481-7578	100
Sverige	Sveafastigheter 2.104 Holding AB	559464-1242	100
Sverige	Sveafastigheter Umeå Bajonetten 9 AB	556886-6395	100
Sverige	Sveafastigheter Skellefteå Orkestern 6 AB	559050-7959	100
Sverige	Sveafastigheter Skellefteå Storkåge 21:19 AB	559050-8056	100
Sverige	Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB	559240-0559	100
Sverige	Sveafastigheter Trollhättan Pilen 5 AB	556722-1709	100
Sverige	Sveafastigheter 2.105 Holding AB	559464-1259	100
Sverige	Sveafastigheter Karlskrona Kvarnhöjden 1 AB	559157-9866	100
Sverige	Sveafastigheter Karlskrona Monsunen 1 AB	556586-2199	100
Sverige	SBB VERKÖ AB	559146-6056	100
Sverige	Sveafastigheter Karlskrona Fregatten 16 AB	559481-7537	100
Sverige	Sveafastigheter Linköping Lavinen 5 AB	556868-2545	100
Sverige	Sveafastigheter 2.101 Holding AB	559281-0864	100
Sverige	Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafan Holding AB	559114-5064	100
Sverige	Sveafastigheter Nynäshamn 2 Holding AB	559114-4240	100
Sverige	Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafan 21 AB	559114-4257	100
Sverige	Sveafastigheter Sländan Holding AB	559090-9668	100
Sverige	Sveafastigheter Södertälje Sländan 8 AB	559057-0619	100
Sverige	Sveafastigheter Trollhättan Silvaäpplet 6 AB	559182-0583	100
Sverige	Sveafastigheter Stenungsund Höga 2:154 AB	559115-8711	100
Sverige	Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB	559177-6645	100
Sverige	Sveafastigheter Östersund Traktören 8 AB	556955-0766	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 2.2 AB	559464-1283	100
Sverige	Sveafastigheter 2.201 Holding AB	559277-2049	100
Sverige	Sveafastigheter Linköping Räknestickan 1 AB	559276-5340	100
Sverige	Sveafastigheter Linköping Risgrynet 1 AB	559273-5103	100
Sverige	Sveafastigheter Linköping Risgrynet 2 AB	559273-5095	100
Sverige	Sveafastigheter Linköping Riskornet 1 AB	559273-5087	100
Sverige	Sveafastigheter 2.202 Holding AB	559277-2098	100
Sverige	Sveafastigheter Linköping Riket 3 AB	559276-5357	100
Sverige	Sveafastigheter 2.203 Holding AB	559277-2114	100
Sverige	Sveafastigheter Linköping Idrottsstjärnan 3 AB	559276-5431	100
Sverige	Sveafastigheter Linköping Lagerhyddan 2 AB	559276-5407	100
Sverige	Sveafastigheter Linköping Nyponbusken 3 AB	559276-5415	100
Sverige	Sveafastigheter Holding 2.3 AB	559464-1341	100
Sverige	Sveafastigheter 2.301 Holding AB	559464-1358	100
Sverige	Sveafastigheter Haninge Kalsvik 16:31 AB	559300-7254	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Järinge 2 AB	559101-8733	100
Sverige	Sveafastigheter Nykvarn Kaffebryggaren 1 AB	556973-7264	100
Sverige	Sveafastigheter Stockholm Vårholmen 6 AB	559039-2212	100
Sverige	Sveafastigheter Eskilstuna Nystavaren AB	559181-7266	100
Sverige	Sveafastigheter Services AB	559449-4337	100

Allmän information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Generell osäkerhet i marknaden och specifik osäkerhet för SBB Holding Koncern har gjort det svårt att förlänga banklån långt i förväg. Banklån som förfaller bedöms kunna refinansieras, vilket också skett under perioden. Förlängs inte banklån, så frigörs fullgod pant som kan användas för lån av nya finansörer.

Bolaget vidtar åtgärder och driver processer som syftar till att stärka bolagets förutsättningar för att hantera kortfristig finansiering, skapa förutsättningar för ny långsiktig finansiering, samt förbättra den generella finansiella ställningen. Skulle dessa processer inte kunna fullföljas på det sätt styrelsen och ledningen avser, föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att finansiera verksamheten givet bolagets framtidsplaner. Baserat på det arbete som görs kring ny finansiering är styrelse och ledning övertygade om att antagande om fortsatt drift fortsatt föreligger.

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar de företag som ingår i koncernen.

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 6 december 2024

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Kevin St Hill
Styrelseledamot

Helena Lindahl
VD
Styrelseledamot

*Denna rapport har upprättats på engelska och har översatts till svenska.
Vid skillnader mellan den engelska versionen och översättningen, ska den engelska versionen ha företräde.*

Revisors granskningsrapport

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org.nr 559487-8703

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) koncernen per den 30 september 2024 och omfattar perioden 26 juni till 30 september 2024. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernen i enlighet med IAS 34.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i delårsrapporten på sidan 30 av vilken det framgår att bolaget har behov av att förbättra likviditeten och den generella finansiella ställningen. Skulle de åtgärder som planeras inte kunna genomföras enligt plan, finns det risk för att tillräcklig likviditet och finansiering inte erhålls i tillräcklig omfattning, och därmed finns det risk för att fortsatt drift inte föreligger.

Dessa ovan förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Stockholm den 6 december 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Finansiella definitioner

Justerat resultat före skatt

Koncernens resultat före skatt från ordinarie verksamhet, justerat för avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, förvärvs- och omstruktureringarkostnader, ränteintäkter och liknande poster, räntekostnader och liknande poster, värdeförändring (realiserad och/orealiserad) i fastigheter eller andra tillgångar, resultat från joint ventures och intresseföretag, valutakursdifferenser som ingår i resultatet före skatt, värdeförändring på derivatinstrument, resultat från förtida återbetalning av lån och poster av engångskaraktär eller exceptionella poster. Nyckeltalet används för att illustrera resultaträkningssidan.

Justerade räntekostnader

Räntekostnader och liknande poster exklusive eventuella belopp hänförliga till efterställd aktieägarfinansiering. Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.

Konsoliderad belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Räntetäckningsgrad

Justerat resultat före skatt i relation till Justerat räntenetto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Justerat räntenetto

Justerade räntekostnader med avdrag för Ränteintäkter, netto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella kostnader.

Ränteintäkter, netto

Ränteintäkter och liknande poster samt utdelning från joint ventures och intresseföretag.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella intäkter.

Nettoskuld

All skuldsättning oavsett form i den mån det relevanta beloppet redovisas som "skuldsättning" i enlighet med IFRS, dock alltid exklusive eventuell efterställd aktieägarfinansiering, uppskjuten skatteskuld och varje skuldbelopp avseende eventuella köpeskillingar för fastigheter, tillgångar eller tjänster vars betalning skjuts upp under en period av 90 dagar eller mindre.

Detta nyckeltal används för att belysa finansiell risk.

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell stabilitet.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Beräkning av alternativa nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Belopp i MKR	2024-09-30
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	2 932
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	3 213
Ekonomisk utnyrningsgrad, %	91,2

Räntetäckningsgrad

Belopp i MKR	2024-09-30 ¹⁾
Resultat före skatt	-6 628
Justeringar	
Avskrivningar	14
Förändring i fastighetsvärde	2 877
Nedskrivning av goodwill	1 076
Upplösning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	351
Resultat från joint ventures och intressebolag	1 385
Kreditförluster på fordringar på joint ventures	224
Ränteintäkter och liknande poster	-412
Räntekostnader och liknande poster	2 196
Värdeförändringar finansiella instrument	135
Valutakursdifferenser	-169
Förvävs- och omstruktureringskostnader	6
Resultat av förtidsinlösen av lån	6
Justerat resultat före skatt	1 061
Justerat räntenetto	-45
Räntetäckningsgrad	23,6

¹⁾ proforma 2024-01-01—2024-09-30

Justerat räntenetto

Belopp i MKR	2024-09-30 ¹⁾
Justerade räntekostnader	-457
Ränteintäkter, netto	412
Justerat räntenetto	-45

¹⁾ proforma 2024-01-01—2024-09-30

Justerade räntekostnader

Belopp i MKR	2024-09-30 ¹⁾
Räntekostnader och liknande poster	-2 196
Justeringar	
Räntekostnader, efterställt ägarlån	1 739
Justerade räntekostnader	-457

¹⁾ proforma 2024-01-01—2024-09-30

Ränteintäkter, netto

Belopp i MKR	2024-09-30 ¹⁾
Ränteintäkter och liknande poster	412
Utdelning från joint ventures och intressebolag ²⁾	-
Ränteintäkter, netto	412

¹⁾ proforma 2024-01-01—2024-09-30

²⁾ I enlighet med kassaflödesanalysen

Konsoliderad belåningsgrad

Belopp i MKR	2024-09-30
Skulder till kreditinstitut	12 959
Obligationslån	1 666
Övriga ej säkerställda skulder	336
Icke efterställda skulder till övriga SBB-skulder	Not 10
	6 007
Finansiella skulder	20 968
Likvida medel	-542
Noterade andelar	Not 6, 7
	-380
Nettoskuld	20 046
Konsoliderad balansomslutning	77 922
Konsoliderad belåningsgrad, procent	26

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i MKR	2024-09-30
Skulder till kreditinstitut	12 959
Övriga säkerställda skulder	336
Summa säkerställda skulder	13 295
Konsoliderad balansomslutning	77 922
Säkerställd belåningsgrad, procent	17

Överskottsgrad, %

Belopp i MKR	2024-09-30
Driftnetto	538
Hysesintäkter	757
Överskottsgrad, procent	71

Bilaga

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2024-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2024-09-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2024-09-30.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i MKR	Samhälle	Bostad	Utbildning	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 405	1 492	34	2 932
Driftskostnader	-374	-277	-5	-656
Underhåll	-70	-64	-2	-136
Fastighetsskatt	-22	-33	-	-56
Driftnetto	939	1 118	27	2 083
Administration				-410
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill				1 673

Proformaredovisning

Proformaredovisningen, som beskriver en hypotetisk situation, har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur bildandet av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB ("Bolaget") och koncernens ("Koncernens") resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2023 och den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2024 om förvärvet av bolagen från det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("tidigare SBB koncernen") hade skett per 1 januari 2023. Några av bolagen från den tidigare SBB koncernen har exkluderats och inte överförts till Koncernen som del av förvärvet. Därtill förekommer bolag som initialt inkluderats men som har avyttrats och därför justerats för i transaktionen. Proformaredovisningen illustrerar Koncernens resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2023 och den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2024 om de bolagen hade varit exkluderade eller sålda redan per 1 januari 2023.

Proformaredovisningen har också tagits fram i illustrativt syfte för att presentera SBB Holding Koncernens balansräkning för perioden som avslutades 30 september 2024, för de förvärv som skett efter utgången av perioden för att illustrera koncernens balansräkning som om de hade varit en del av SBB Holding Koncern per 30 september 2024.

Proformaredovisningen återspeglar inte nödvändigtvis SBB Holding Koncernens faktiska resultat och finansiella ställning om förvärvet hade genomförts vid ovan nämnda datum och proformaredovisningen ska inte ses som en indikation på Koncernens framtida resultat eller finansiella ställning. Följaktligen bör en investerare inte fästa otillbörligt stor vikt vid de proformerade räkenskaper. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med den oreviderade konsoliderade delårsrapporten för perioden 26 juni - 30 september 2024.

Bakgrund

Fram till och med 28 juni 2024, var följande företag direkt ägda dotterbolag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:

- Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (559084-4352), 100%
- Sörmlandsporten AB (556716-3034), 100%
- SBB i Norden AB (559053-5174), 100%
- Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377), 100%
- SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB (556875-2173), 100%

Per 28 juni 2024, var dessa bolag sålda, "överföringen", till Bolaget som ägs av SBB Samhäll Norden 1 AB (559487-8695) och som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Överföringen skedde till revers och är baserad på bokförda värden av respektive dotterbolag i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Per 11 oktober 2024, förvärvade Bolaget lagerbolaget NQ Holding 1 AB.

Per 21 november 2024, förvärvade SBB NQ Holding 1 AB det tidigare moderbolagets aktier, 88%, i Fastighetsutveckling IB 132 AB (559384-7261), som äger 1,25% av de utestående aktierna i Nordiqus AB (559406-8313), till verkligt värde. Samtidigt förvärvade SBB NQ Holding 1 AB samtliga av det tidigare moderbolagets direkt ägda aktier i Nordiqus, 48,74%, till verkligt värde. I anslutning till aktieöverföringarna förvärvade NQ Holding 1 AB också fordringar avseende Nordiqus AB till verkligt värde från det tidigare moderbolaget.

En proformaredovisning, som beskriver en hypotetisk situation, har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur transaktionerna ovan skulle kunna ha påverkat SBB Holding Koncerns resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2023 och den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2024 om förvärvet av bolagen och fordringarna hade skett per 1 januari 2023.

Några av bolagen från den tidigare SBB koncernen har exkluderats och inte överförts till SBB Holding Koncern som del av förvärvet. Därtill förekommer bolag som initialt inkluderats men som har avyttrats och därför justerats för i transaktionen. Proformaredovisningen illustrerar SBB Holding Koncernens resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2023 och den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2024 om de bolagen hade varit exkluderade eller sålda redan per 1 januari 2023.

Proformaredovisningen har också tagits fram i illustrativt syfte för att presentera SBB Holding Koncernens balansräkning för perioden som avslutades 30 september 2024, för de förvärv som skett efter utgången av perioden för att illustrera koncernens balansräkning som om de hade varit en del av Koncernen per 30 september 2024.

Transaktionerna bedöms ha en betydande och direkt påverkan på SBB Holding Koncernens framtida resultat och en proformaredovisning har därför upprättats.

Syftet med proformaredovisningen

Syftet med proformaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som transaktionen kunde ha haft avseende Bolaget:

- SBB Holding Koncernens resultaträkning för helåret 2023 om de beskrivna transaktionerna ovan hade genomförts per 1 januari 2023, och
- SBB Holding Koncernens resultaträkning för niomånadersperioden som avslutades 30 september, 2024, om de beskrivna transaktionerna ovan hade genomförts per 1 januari 2023.

- SBB Holding Koncernens balansräkning för perioden som avslutades 30 september 2024, för förvärv som skett efter utgången av perioden för att illustrera koncernens balansräkning som om de hade varit en del av SBB Holding Koncern per 30 september 2024.

Investerare bör vara medvetna om att den hypotetiska finansiella ställningen och det hypotetiska resultatet som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från hur motsvarande information skulle ha sett ut i verkligheten om transaktionerna hade skett vid tidigare tillfällen.

Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Grunderna i proformaredovisningen

Underlag

Den oreviderade proformainformationen har upprättats i enlighet med de tillämpliga kraven i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 som kompletterar prospektförordningen och har upprättats på ett konsekvent sätt i enlighet med Bolagets tillämplade redovisningsprinciper enligt IFRS såsom antagna av EU och är beskrivna i SBB Holding Koncernens delårsrapport för Q3 2024.

Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret 2023 är baserad på:

- Den tidigare SBB Koncernens reviderade resultaträkning för räkenskapsåret 2023 som är hämtad från årsredovisningen 2023. Detta har utgjort grunden justerad för de bolag som inte har överförts från den tidigare SBB Koncernen till Bolaget. Detta har också utgjort grunden för de bolag som initialt inkluderats i transaktionen och som senare har avyttrats och justerats för. De oreviderade resultaträkningarna för dessa bolag har hämtats från respektive bokföringssystem för räkenskapsåret 2023.
- Justeringar för att reflektera administrativa kostnader respektive finansieringskostnader. De flesta av tidigare SBB Koncernens centralt funktionskostnader har överförts som del av transaktionen. Relaterade historiska intäkter och kostnader har allokerats som del av transaktionen baserat på relevanta fördelningsnycklar vilket inkluderar kvadratmeter (m²), intäkter och antalet fastigheter. Det tidigare moderbolaget har redovisat kostnader inom administration och som är föremål för ytterligare allokering som del av transaktionen. Proformaredovisningen har upprättats för att illustrera dessa justerade allokeringar och estimerade proformaeffekter. Befintliga finansieringskostnader i de förvärvade bolagen relaterat till intern upplåning gentemot den tidigare SBB Koncernen har reverserats och ersatts för att reflektera villkoren kopplat till den nya finansieringen i bolagen. För proformaändamål, har antagits att den nya finansieringen upptogs den 1 januari 2023. Den nya finansieringen är reflekterad på basis av en fast räntesats om 5 % avseende icke efterställda skulder och 8 % avseende efterställda skulder. Finansieringen avseende Hemvistbolagen är baserad på en genomsnittlig räntesats om 4,5 %.

Proformaresultaträkningen för delårsperioden 1 januari-30 september 2024 är baserad på:

- Den tidigare SBB Koncernens oreviderade resultaträkning för delårsperioden 1 januari-30 september 2024 som är hämtad från den tidigare SBB Koncernens delårsrapport för delårsperioden 1 januari-30 september 2024. Detta har utgjort grunden justerad för de bolag som inte har överförts från den tidigare SBB Koncernen till Bolaget. Detta har också utgjort grunden för de bolag som initialt inkluderats i transaktionen och som senare har avyttrats och justerats för. De oreviderade resultaträkningarna för dessa bolag har hämtats från respektive bokföringssystem för delårsperioden 1 januari-30 september 2024.

- Justeringarna för att reflektera Hemvistbolagen och visa andra bolag (specifierade i separat sektion nedan) som omvärderats till JVs tillsammans med övriga justeringar för inkluderande och exkluderande av övriga JVs (specifierade i separat sektion nedan) har baserats på bolagens oreviderade resultaträkningar som hämtats från respektive bokföringssystem för delårsperioden 1 januari-30 september 2024.
- Justeringar för att reflektera administrativa kostnader respektive finansieringskostnader. De flesta av tidigare SBB Koncernens centrala funktioner har överförts som del av transaktionen. Relaterade historiska intäkter och kostnader har allokerats som del av transaktionen baserat på relevanta fördelningsnycklar vilket inkluderar kvadratmeter (m²), intäkter och antalet fastigheter. Det tidigare moderbolaget har redovisat kostnader inom administration som är föremål för ytterligare allokering som del av transaktionen. Proformaredovisningen har upprättats för att illustrera dessa justerade allokeringar och estimerade proformaeffekter. Befintliga finansieringskostnader i de förvärvade bolagen relaterat till intern upplåning gentemot den tidigare SBB Koncernen har reverserats och ersatts för att reflektera villkoren kopplat till den nya finansieringen i bolagen. För proformaändamål, har antagits att den nya finansieringen upptogs den 1 januari 2023. Den nya finansieringen är reflekterad på basis av en fast räntesats om 5 % avseende icke efterställda skulder och 8 % avseende efterställda skulder. Finansieringen avseende Hemvistbolagen är baserad på en genomsnittlig räntesats om 4,68 %.

Proformabalansräkningen per 30 september 2024 är baserad på:

- SBB Holding Koncernens oreviderade balansräkning per 30 september 2024 som är hämtad från SBB Holding Koncernens granskade delårsrapport och som utgör del av detta Prospekt.
- JV Nordiqus ("EduCo") oreviderade balansräkningar per 30 september 2024, som är hämtade ifrån respektive bokföringssystem per 30 september 2024.

Redovisningsprinciper och antaganden

SBB Holding Koncernen tillämpar IFRS Accounting Standards (IFRS såsom antagna av EU) vid upprättandet av den finansiella rapporteringen. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärden utöver förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar som värderas och redovisas till verkligt värde.

Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats i proformaredovisningen. Vidare ingår det i proformaredovisningen kostnader av engångskaraktär direkt relaterade till förvärvet.

Ytterligare information om resultatet av proformaanalysen presenteras under avsnittet om "Proformajusteringar".

Proformajusteringar

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare upplysningar återfinns i noter till proformaredovisningen. Samtliga proformajusteringar är återkommande om inget annat anges.

Skatt har reflekterats där tillämpligt för proformajusteringar och är baserad på en svensk bolagsskattesats om 20,6 %.

Proformaresultaträkning 1 jan 2024 – 30 sept 2024

	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad
	SBB Holding Koncern			Proforma "SBB Holding Koncern" deltotal 1		Övriga proforma- justeringar ⁵		Proforma SBB Holding Koncern
Belopp i MKR	26 jun- 30 sept, 2024 ¹	Pro Forma "SBB Holding Koncern" ²	Jan-30 sep, 2024	Hemvist- bolagen ^{*3}	Omklassificering till JV ⁴	Övriga JV- justeringar ⁵	Övriga proforma- justeringar ⁶	1 jan-30 sep, 2024
Hysesintäkter	757	1 870	2 627	49	-349	-	-	2 326
Fastighetskostnader								
Driftskostnader	-163	-455	-618	-14	74	-	-3	-561
Underhåll	-38	-88	-126	-4	25	-	-	-105
Fastighetsskatt	-18	-32	-50	-1	2	-	-	-49
Driftnetto	538	1 295	1 834	29	-248	-	-3	1 612
Administration	-126	-299	-425	-	18	-	-122	** -530
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-6	-6	-	-	-	-	-6
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	412	990	1 402	29	-231	-	-125	1 075
Värdeförändringar fastigheter	-1 051	-3 803	-4 854	64	4 365	-	-2 453	-2 877
Nedskrivning av goodwill	-1 076	-	-1 076	-	-	-	-	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-320	-351	-	-	-	-	-351
Resultat bostadsproduktion	-4	-14	-18	-	-	-	-	-18
Rörelseresultat	-1 750	-3 148	-4 898	94	4 134	-	-2 577	-3 247
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-671	-331	-1 002	-95	551	-839	-	-1 385
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-188	-36	-224	-	-	-	-	-224
Ränteintäkter och liknande poster	199	43	242	-	29	175	-35	412
Räntekostnader och liknande poster	-617	-115	-732	-37	298	-	-1 726	*** -2 196
Resultat av förtidslösen lån	-	-6	-6	-	-	-	-	-6
Valutakursdifferenser	-3	172	169	-	-	-	-	169
Tomträttsavgälder	-4	-8	-12	-4	1	-	-	-15
Värdeförändringar finansiella instrument	-118	-18	-135	-	-	-	-	-135
Resultat före skatt	-3 153	-3 445	-6 598	-42	5 013	-663	-4 338	-6 628
Aktuell skatt	-121	-252	-373	-	-7	-	26	-354
Uppskjuten skatt	359	1 203	1 562	-1	-975	-	-	586
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-2 914	-2 495	-5 409	-43	4 032	-663	-4 312	-6 396
Resultat, avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-2 914	-2 495	-5 409	-43	4 032	-663	-4 312	-6 396

* Resultaträkningen för Hemvistbolagen har justerats för att överensstämma med SBB Holding Koncernens uppställningsform.

** Administrationskostnader inkluderar avskrivningar om -14 mkr.

*** Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -2 196 mkr varav -1 739 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -225 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -232 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 21 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

Bolaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2024. SBB Holding Koncernen bildades den 28 juni 2024 när dotterbolagen förvärvades. Proformresultaträkningen ovan illustrerar resultaträkningen för SBB Holding Koncern för perioden 26 juni till 30 september 2024, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

¹ Se Tabell 1. "SBB Holding Koncern"

² Se Tabell 1. "SBB Holding Koncern"

³ Se Tabell 2. Hemvistbolagen

⁴ Se Tabell 3. Omklassificering till JV

⁵ Se Tabell 4. Övriga JV justeringar

⁶ Se Tabell 5. Övriga proformajusteringar

Proformaresultaträkningen illustrerar separata kolumner kring inkluderade justeringar för att reflektera proformaresultaträkningen för SBB Holding Koncernen för den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2024, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Detlajerad information om delsummor kring respektive justeringskolumner ovan presenteras i separata tabeller som refereras till nedan.

Tabell 1.
“SBB Holding Koncern” – Proformaresultaträkning Jan 1 2024 – 30 sep 2024

	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad		
	”Tidigare SBB Koncernen” Jan 1-Sep 30, 2024*	Exkluderade bolag Jan 1-Sep 30, 2024**	Avyttrade bolag Jan 1-Sep 30, 2024 ***	Proforma-justeringar	Noter	Proforma ”SBB Holding Koncern” delsumma 1 jan-30 sep, 2024
Belopp i MKR						
Hysesintäkter	2 926	-185	-114	-		2 627
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-690	40	32	-		-618
Underhåll	-138	5	7	-		-126
Fastighetsskatt	-54	2	2	-		-50
Driftnetto	2 045	-138	-73	-		1 834
Administration	-730	295	9	-		-425
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-14	8	-	-		-6
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 300	166	-64	-		1 402
Värdeförändringar fastigheter	-5 353	4	495	-		-4 854
Nedskrivning av goodwill	-1 076	-	-	-		-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-351	-	-	-		-351
Resultat bostadsproduktion	-18	-	-	-		-18
Rörelseresultat	-5 499	170	431	-		-4 898
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 443	441	-	-		-1 002
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-235	11	-	-		-224
Ränteintäkter och liknande poster	443	419	25	-645	1	242
Räntekostnader och liknande poster	-1 021	237	52	-		-732
Resultat av förtidslösen lån	1 181	-1 186	-	-		-6
Valutakursdifferenser	59	110	-	-		169
Tomträttsavgälder	-13	1	-	-		-12
Värdeförändringar finansiella instrument	-193	142	-	-84	2	-135
Resultat före skatt	-6 721	345	508	-729		-6 598
Aktuell skatt	-501	125	3	-		-373
Uppskjuten skatt	1 788	-144	-82	-		1 562
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-5 435	325	429	-729		-5 409
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-		-
Periodens resultat	-5 435	325	429	-729		-5 409

* Denna kolumn representerar den konsoliderade resultaträkningen för ”Tidigare SBB Koncernen” för delårsperioden 1 januari-30 september 2024, hämtad från den tidigare SBB Koncernens delårsrapport.

** Denna kolumn representerar bolagen från den tidigare SBB Koncernen som har exkluderats och inte överförts till SBB Holding Koncern som del av transaktionen. Se not 13 – Innehav i koncernbolag i delårsrapporten för perioden som avslutades 30 september 2024 och som utgör en del av detta Prospekt för detaljer kring inkluderade bolag.

*** Denna kolumn representerar övriga bolag som initialt inkluderades i förväret och senare avyttrades och har justerats för i transaktionen.

Noter till ”SBB Holding Koncern” proformaresultaträkning för 1 januari 2024 - 30 september 2024

1. Posten ”Ränteintäkter och liknande resultatposter” är justerad med -645 mkr. Detta belopp vänds bort eftersom det rör sig om koncerninterna ränteintäkter och liknande resultatposter som inte kommer att påverka resultaträkningen framöver. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
2. Posten ”Värdeförändringar finansiella instrument” är justerad med -84 mkr. Detta belopp är relaterat till justering av resultateffekter kopplat till derivatinstrument. Beloppet vänds bort eftersom det rör sig om en koncernintern transaktion som inte kommer att påverka resultaträkningen framöver. Denna proformajustering är av engångskaraktär.

Tabell 2.

Hemvistbolagen – Proformaresultaträkning Jan 1, 2024 – Sep 30, 2024

Belopp i MKR	Oreviderad	Oreviderad	Noter	Proforma delsumma 1 jan -30 sep, 2024
	Hemvistbolagen 1 jan- 13 jun, 2024*	Proforma- justeringar		
Hysesintäkter	57	-8	1	49
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-14	-		-14
Underhåll	-4	-		-4
Fastighetsskatt	-1	-		-1
Driftnetto	38	-8		29
Administration	-9	8	2	-
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-		-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	29	-		29
Värdeförändringar fastigheter	64	-		64
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-		-
Resultat bostadsproduktion	-	-		-
Rörelseresultat	94	-		94
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-95	3	-95
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-		-
Ränteintäkter och liknande poster	11	-11	4	-
Räntekostnader och liknande poster	-73	36	5	-37
Resultat av förtidslösen lån	-	-		-
Valutakursdifferenser	-	-		-
Tomträttsavgälder	-4	-		-4
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-		-
Resultat före skatt	27	-69		-42
Aktuell skatt	-	-		-
Uppskjuten skatt	-	-1	6	-1
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	27	-70		-43
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-		-
Periodens resultat	27	-70		-43

*Denna kolumn representerar Hemvistbolagens resultaträkning för perioden 1 januari till 13 juni 2024. Hemvistbolagen har historiskt sett hanterats som ett JV som varit samägt med Kåpan Bostad och har redovisats i enlighet med kapitalandelsmetoden. Per 13 juni 2024, upplöstes JV:et och SBB Holding Koncern blev huvudägare av dessa bolag och de konsolideras av SBB Holding Koncern. Hemvistbolagen har justerats för att reflekteras som dotterbolag i proformaresultaträkningen, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

Noter till Hemvistbolagens proformaresultaträkning 1 januari 2024 – 30 september 2024

- Posten "Hysesintäkter" är justerad med -8 mkr. Beloppet består av följande justeringar:
 - Administration hänförlig till de olika Hemvistbolagen uppgående till -8 mkr, vilka räknas som koncerninterna från och med förvärvstidpunkten, vilket i proformaresultaträkningen antas vara den 1 januari 2023.
- Posten "Administration" är justerad med +8 mkr. Beloppet består av följande justeringar:
 Administration hänförlig till de olika Hemvistbolagen uppgående till +8 mkr, vilka räknas som koncerninterna från och med förvärvstidpunkten, vilket i proformaresultaträkningen antas vara 1 januari 2023.
- Posten "Resultat från joint ventures och intresseföretag" är justerad med -95 mkr. Detta belopp vänds bort eftersom den redovisade resultatandelen om +95 mkr som ingår i Sveafastigheter för den historiska perioden inte längre kommer att påverka resultaträkningen med anledning av transaktionens genomförande, vilket för proformaändamål är den 1 januari 2023. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
- Posten "Ränteintäkter och liknande resultatposter" justeras med -11 mkr. Detta belopp vänds bort eftersom det rör sig om koncerninterna ränteintäkter och liknande resultatposter som inte kommer att påverka resultaträkningen framöver. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
- Posten "Räntekostnader och liknande resultatposter" är justerad med +36 mkr. Beloppet består av följande justeringar:
 - Existerande räntekostnader och liknande resultatposter i Hemvistbolagen vänds bort, dvs. en proformajustering om +73 mkr. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
 - Räntekostnader och liknande resultatposter för den nya upplåningen tillkommer, dvs. en proformajustering om -37 mkr.
- Uppskjuten skatt justeras med -1 mkr. På grund av skattemässiga justeringar av räntor hamnar Hemvistbolagen i en skattemässig position där de måste återlägga räntekostnader, vilket resulterar i en ökning av det skattemässiga resultatet. Denna ökning leder till att Hemvistbolagen nyttjar en större del av deras ingående underskott. Till följd av detta minskar bolagens uppskjutna skattefordringar.

Tabell 3.

Omklassificering till JV-bolag - Proformaresultaträkning Jan 1, 2024 – Sept 30, 2024

	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad		
Belopp i MKR	Exkludering av SBB Infra-structure 1 jan 15 mars, 2024*	Omklassificering av SBB Infra-structure 1 jan-15 mars 2024*	Exkludering av SBB Social Facilities 1 jan-13 juni, 2024 **	Omklassificering av SBB Social Facilities 1 jan-13 juni 2024 **	Noter	Proforma delsumma 1 jan-30 sept, 2024
Hysesintäkter	-94	-	-255	-		-349
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	23	-	51	-		74
Underhåll	6	-	19	-		25
Fastighetsskatt	-2	-	4	-		2
Driftnetto	-66	-	-182	-		-248
Administration	3	-	15	-		18
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-		-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-63	-	-167	-		-231
Värdeförändringar fastigheter	2 590	-	1 775	-		4 365
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-		-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-		-
Rörelseresultat	2 527	-	1 607	-		4 134
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	432	-	119	1	551
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-		-
Ränteintäkter och liknande poster	-101	-	130	-	1	29
Räntekostnader och liknande poster	6	13	100	178	1	298
Resultat av förtidslösen lån	-	-	-	-		-
Valutakursdifferenser	-	-	-	-		-
Tomträttsavgälder	-	-	1	-		1
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-		-
Resultat före skatt	2 432	445	1 839	297		5 013
Aktuell skatt	-	-	-7	-		-7
Uppskjuten skatt	-480	-	-495	-		-975
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	1 952	445	1 337	297		4 032
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-		-
Periodens resultat	1 952	445	1 337	297		4 032

* Dessa kolumner representerar SBB Infrastructure AB. Sedan 15 mars, 2024 hanteras SBB Infrastructure som ett JV som är samägt med Castletlake and redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Bolagen i SBB Infrastructure har historiskt rapporterats som dotterbolag. SBB Infrastructure har justerats för att reflekteras som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

** Dessa kolumner representerar SBB Social Facilities AB. Sedan 13 juni, 2024 hanteras SBB Social Facilities som ett JV som är samägt med Castletlake och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Bolagen i SBB Social Facilities har historiskt rapporterats som dotterbolag. SBB Social Facilities har justerats för att reflekteras som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

Noter till Omklassificering av JV-bolag – Proformaresultaträkningen 1 jan 2024 – 30 sept, 2024

Proformajusteringen avseende omklassificering till JV-bolag för SBB Infrastructure och SBB Social Facilities reflekterar justeringar avseende historiska rapporterade realisationsresultat från avyttringar i SBB Holding Koncern som inte skulle ha inträffat om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Justeringar exkluderar även historisk finansiering av JV-bolagen och inkluderar justeringar för ny finansiering baserad på skulder som bolagen har med samägaren Castletlake och med SBB Holding Koncern. Proformajusteringen avseende omklassificering till JVs för bolagen uppgår till +432 mkr och +119 mkr som har rapporterats som resultat från joint ventures och intressebolag. Vidare så reflekterar proformaresultaträkningen räntekostnader relaterat till motsvarande skulder gentemot SBB Holding Koncern och ränteintäkter för motsvarande fordringar gentemot SBB Holding Koncern. Nettobeloppet uppgår till +13 mkr (SBB Infrastructure) och +178 mkr (SBB Social Facilities) och presenteras i posten "Räntekostnader och liknande resultatposter". Justeringarna har reflekterats i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

Tabell 4.

Övriga JV-justeringar – Proformaresultaträkning 1 jan, 2024 – 30 sept, 2024

	Oreviderat	Oreviderat	Oreviderat	Oreviderat	
	Inkludering av JV Nordiqus AB 1 jan-30 sept, 2024*	Inkludering av JV Nordiqus Fordran 1 jan-30 sep ,2024**	Exkludering av Public Property Invest (PPI) 1 jan- 15 juli, 2024 ***	Inkludering av JV Solon Eiendom 1 jan-30 sep,2024 ****	Pro forma subtotal 1 jan-30 sep, 2024
Belopp i MKR					
Hysesintäkter	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-	-	-	-	-
Underhåll	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Administration	-	-	-	-	-
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-	-	-	-	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-879	-	98	-58	-839
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande poster	-	175	-	-	175
Räntekostnader och liknande poster	-	-	-	-	-
Resultat av förtidslösen lån	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-879	175	98	-58	-663
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-879	175	98	-58	-663
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-879	175	98	-58	-663

* Denna kolumn representerar SBB Holding Koncerns andel av Nordiqus vinst/förlust för perioden 1 januari – 30 september 2024. Nordiqus har reflekterats som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

** Denna kolumn representerar SBB Holding Koncernens ränteintäkter kopplat till andel av fordringar i Nordiqus för perioden 1 januari till 30 september 2024. Ränteintäkterna från fordringarna i Nordiqus har reflekterats i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

*** Denna kolumn representerar exkluderingen av historisk vinst/förlust för perioden 1 januari till 15 juli 2024 avseende Public Property Invest AS "PPI". PPI såldes från SBB Samfundsbygg AS, som är del av SBB Holding Koncern, per 15 juli, 2024. PPI har justerats för att exkluderas som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

**** Denna kolumn representerar SBB Holding Koncernens andel av Solon Eiendom AS vinst/förlust för perioden 1 januari till 30 september 2024. Solon Eiendom AS har reflekterats som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

Tabell 5.

"Övriga proformajusteringar" – Proformaresultaträkning 1 jan 2024 – 30 sept 2024

Belopp i MKR	Oreviderad	Oreviderad	Noter	Övriga proforma justeringar delsumma 1 jan-30 sept, 2024
	Proforma-justeringar Allokeringar	Proforma-justeringar Finansiering		
Hysesintäkter	-	-		-
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-3	-	1	-3
Underhåll	-	-		-
Fastighetsskatt	-	-		-
Driftnetto	-3	-		-3
Administration	-122	-	2	-122
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-		-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-125	-		-125
Värdeförändringar fastigheter	-2 453	-	3	-2 453
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-		-
Resultat bostadsproduktion	-	-		-
Rörelseresultat	-2 577	-		-2 577
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-		-
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-		-
Ränteintäkter och liknande poster	-27	-8	4	-35
Räntekostnader och liknande poster	-	-1 726	5	-1 726
Resultat av förtidslösen lån	-	-		-
Valutakursdifferenser	-	-		-
Tomträttsavgälder	-	-		-
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-		-
Resultat före skatt	-2 604	-1 734		-4 338
Aktuell skatt	26	-	6	26
Uppskjuten skatt	-	-		-
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-2 578	-1 734		-4 312
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-		-
Periodens resultat	-2 578	-1 734		-4 312

Noter till Övriga proformajusteringar för proformaresultaträkningen 1 januari, 2024 – 30 september, 2024

- Posten "Rörelsekostnader" är justerad med -3 mkr. Beloppet består av justeringar avseende allokerade kostnader som huvudsakligen hänförs till koncerninterna försäkringar från det tidigare moderbolaget i den tidigare SBB Koncernen och som inte är inkluderad bland de överförda bolagen i transaktionen i proformaresultaträkningen, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
- Posten "Administrationskostnader" är justerad med -122 mkr. Beloppet består av justeringar relaterat till allokerade kostnader från det tidigare moderbolaget och inkluderar (1) övriga externa kostnader om -62 mkr och (2) personalkostnader om -63 mkr. De allokerade kostnaderna relaterar till övergripande bolagsförvaltning och administration, såsom chefslöner, kontorsmaterial, arvoden för juridiska tjänster och konsulttjänster och övergripande kostnader för overhead. Dessa proformajusteringar är av engångskaraktär.
- Posten "Värdeförändringar fastigheter" är justerad med -2 453 mkr. Beloppet utgörs huvudsakligen av historiskt rapporterade realisationsresultat från avyttringar som inte hade inträffat om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
- Posten "Ränteintäkter och liknande resultatposter" är justerad med -35 mkr. Detta belopp vänds bort eftersom det rör sig om koncerninterna ränteintäkter och liknande resultatposter som inte kommer att påverka resultaträkningen framöver. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
- Posten "Räntekostnader och liknande resultatposter" är justerad med -1 726 mkr. Beloppet består av:
 - Befintliga räntekostnader och liknande resultatposter i de förvärvade bolagen relaterar till intern upplåning hos den tidigare SBB Koncernen har återlagts, vilket har resulterat i en proformajusterings om +239 mkr. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
 - Räntekostnader och liknande resultatposter för att reflektera den nya finansieringen har lagts till, vilket har resulterat i en proformajusterings om -1 964 mkr varav -225 mkr reflekterar räntekostnader från ej efterställda skulder och -1 739 mkr reflekterar räntekostnader från efterställda skulder.
- Aktuell skatt för året har justerats med 26 mkr. Denna justering är relaterat till posten "Driftskostnader" om -3 mkr och "Administration" om -122 mkr kopplat till allokerade kostnader enligt ovan beskrivning. Skattemässig påverkan från dessa allokerade kostnader uppgår till +26 mkr. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023

	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	
	SBB Holding Koncernen 1 jan-31 dec, 2023	Pro Forma ”SBB Holding Koncernen” ¹	Hemvist bolag ²	Omklassificering JV bolag ³	Övrig JV justeringar ⁴	Övriga pro forma justeringar ⁵	Pro forma SBB Holding Koncernen 1 jan-31 dec, 2023
Belopp i MKR							
Hysesintäkter	-	3 907	86	-1 160	-	-	2 833
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-	-900	-22	238	-	-9	-692
Underhåll	-	-214	-8	64	-	-	-158
Fastighetsskatt	-	-84	-1	21	-	-	-64
Driftnetto	-	2 709	54	-837	-	-9	1 918
Administration	-	-629	-	105	-	-149	-674
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-	2 079	54	-732	-	-158	1 244
Värdeförändringar fastigheter	-	-10 847	-294	4 108	-	-1 644	-8 678
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-24	-	-	-	-203	-227
Resultat bostadsproduktion	-	-17	-	-	-	-	-17
Rörelseresultat	-	-8 809	-240	3 376	-	-2 005	-7 678
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-2 114	322	-3 568	-220	-	-5 581
Ränteintäkter och liknande poster	-	48	-	36	24	-37	72
Räntekostnader och liknande poster	-	-1 208	-72	770	-	-1 973	-2 482
Resultat av förtidslösen lån	-	-119	-	-	-	-	-119
Valutakursdifferenser	-	-511	-	-	-	-	-511
Tomträttsavgälder	-	-9	-5	2	-	-	-12
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-136	-	-	-	-	-136
Resultat före skatt	-	-12 858	6	616	-196	-4 015	-16 447
Aktuell skatt	-	-161	-4	21	-	96	-48
Uppskjuten skatt	-	1 943	39	-273	-	199	1 909
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-	-11 075	40	364	-196	-3 720	-14 586
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-2 763	-	2 763	-	-	-
Periodens resultat	-	-13 838	40	3 127	-196	-3 720	-14 586

* Resultaträkningen för Hemvistbolagen har justerats för att överensstämma med SBB Holding Koncernens uppställningsform.

Proformaresultaträkningen ovan illustrerar resultaträkningen för SBB Holding Koncern. Ingen finansiell information existerade emellertid för perioden 1 januari-31 december 2023, eftersom Bolaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2024. SBB Holding Koncernen bildades den 28 juni 2024 när dotterbolagen förvärvades.

Proformaresultaträkningen illustrerar separata kolumner kring inkluderade justeringar för att reflektera proformaresultaträkningen för SBB Holding Koncernen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Detljerad information om delsummor kring respektive justeringskolumner ovan presenteras i separata tabeller som refereras till nedan.

¹ Se Tabell 1. ”SBB Holding Koncern”

² Se Tabell 2. Hemvistbolagen

³ Se Tabell 3. Omklassificering till JV-bolag

⁴ Se Tabell 4. Övriga JV-justeringar

⁵ Se Tabell 5. Övriga proformajusteringar

Tabell 1.

“SBB Holding Koncern” – Proformaresultaträkning 1 jan 2023 – 31 dec 2023

	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad		Proforma “SBB Holding Koncern” delsumma
Belopp i MKR	”Tidigare SBB Koncern” 1 jan-31 dec, 2023*	Exkluderade bolag**	Avyttrade bolag ***	Proforma- justeringar	Noter	1 jan-31 dec, 2023
Hysesintäkter	4 581	-211	-464	-		3 907
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-1 021	36	85	-		-900
Underhåll	-257	17	25	-		-214
Fastighetsskatt	-95	3	8	-		-84
Driftnetto	3 209	-155	-345	-		2 709
Administration	-878	213	36	-		-629
Förvärvs- och omstruktureringkostnader	-90	90	-	-		-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 241	148	-309	-		2 079
Värdeförändringar fastigheter	-13 321	1 322	1 152	-		-10 847
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-227	203	-	-		-24
Resultat bostadsproduktion	-17	-	-	-		-17
Rörelseresultat	-11 324	1 673	843	-		-8 809
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-6 017	3 903	-	-		-2 114
Ränteintäkter och liknande poster	264	185	23	-424	1	48
Räntekostnader och liknande poster	-1 406	40	158	-		-1 208
Resultat av förtidslösen lån	38	-204	47	-		-119
Valutakursdifferenser	-144	-367	-	-		-511
Tomträttsavgälder	-10	-	-	-		-9
Värdeförändringar finansiella instrument	-2 580	2 439	5	-		-136
Resultat före skatt	-21 179	7 670	1 076	-424		-12 858
Aktuell skatt	-443	269	4	9	2	-161
Uppskjuten skatt	2 796	-510	-16	-328	3	1 943
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-18 827	7 429	-1 065	-743		-11 075
Resultat från avvecklad verksamhet	-2 763	-	-	-		-2 763
Periodens resultat	-21 590	7 429	-1 065	-743		-13 838

* Denna kolumn representerar den reviderade konsoliderade resultaträkningen för “Tidigare SBB Koncernen” för räkenskapsåret 2023, hämtad från årsredovisningen 2023.

** Denna kolumn representerar bolagen från den tidigare SBB Koncernen som har exkluderats och inte överförts till SBB Holding Koncern som del av transaktionen. Se not 13 – Innehav i koncernbolag i delårsrapporten för perioden som avslutades 30 september 2024 och som utgör en del av detta Prospekt för detaljer kring inkluderade bolag.

*** Denna kolumn representerar övriga bolag som initialt inkluderades i förvävet och senare avyttrades och har justerats för i transaktionen.

Noter till “SBB Holding Koncern” proformaresultaträkning för 1 januari 2023 – 31 december 2023

1. Posten “Ränteintäkter och liknande resultatposter” är justerad med -424 mkr. Detta belopp vänds bort eftersom det rör sig om koncerninterna ränteintäkter och liknande resultatposter som inte kommer att påverka resultaträkningen framöver. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
2. Aktuell skatt för året har justerats med 9 mkr. Denna justering är relaterad till bokslutsdispositioner om 45 mkr som har bokats i legala bolag som inte har överförts i transaktionen och som har justerats för. Notera att posten “Bokslutsdispositioner” inte förekommer i SBB Holding Koncernens finansiella räkningar, varav vändningen om -45 mkr inte är synlig i proformajusteringen i tabellen ovan. Skattemässig påverkan relaterat till dessa bokslutsdispositioner uppgår till +9 mkr.
3. Uppskjuten skatt har justerats med -328 mkr. Denna justering är relaterad till redovisade uppskjutna skatter i bolag som inte är del av de förvävade bolagen i transaktionen och justerats för i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Denna proformajustering är av engångskaraktär.

Tabell 2.

Hemvistbolagen – Proformaresultaträkning 1 jan 2023 – 31 dec 2023

Belopp i MKR	Oreviderad	Oreviderad	Noter	Proforma delsumma 1 jan- 31 dec, 2023
	Hemvistbolagen 1 jan-31 dec, 2023*	Proforma- justeringar		
Hysesintäkter	100	-14	1	86
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-22	-		-22
Underhåll	-8	-		-8
Fastighetsskatt	-1	-		-1
Driftnetto	69	-14		55
Administration	-14	14	2	-
Förvärvs- och omstruktureringkostnader	-	-		-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	54	-		54
Värdeförändringar fastigheter	-294	-		-294
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-		-
Resultat bostadsproduktion	-	-		-
Rörelseresultat	-240	-		-240
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	322	3	322
Ränteintäkter och liknande poster	9	-9	4	-
Räntekostnader och liknande poster	-145	73	5	-72
Resultat av förtidslösen lån	-	-		-
Valutakursdifferenser	-	-		-
Tomträttsavgälder	-5	-		-5
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-		-
Resultat före skatt	-380	386		6
Aktuell skatt	-1	-3	6	-4
Uppskjuten skatt	40	-1	7	39
Rörelseresultat före avveklad verksamhet	-342	382		40
Resultat från avveklad verksamhet	-	-		-
Periodens resultat	-342	382		40

*Denna kolumn representerar Hemvistbolagens resultaträkning för perioden 1 januari till 31 december 2023. Hemvistbolagen har historiskt sett hanterats som ett JV som varit samägt med Käpan Bostad och har redovisats i enlighet med kapitalandelsmetoden. Per 13 juni 2024, upplöstes JV:et och SBB Holding Koncern blev huvudägare av dessa bolag och de konsolideras av SBB Holding Koncern. Hemvistbolagen har justerats för att reflekteras som dotterbolag i proformaresultaträkningen, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

Noter till Hemvistbolagens proformaresultaträkning 1 januari, 2023 – 31 december, 2023

- Posten "Hysesintäkter" är justerad med -14 mkr. Beloppet består av följande justeringar:
 - Administration hänförlig till de olika Hemvistbolagen uppgående till -14 mkr, vilka räknas som koncerninterna från och med förvärvstidpunkten, vilket i proformaresultaträkningen antas vara den 1 januari 2023.
- Posten "Administration" är justerad med +14 mkr. Beloppet består av följande justeringar:
 - Administration hänförlig till de olika Hemvistbolagen uppgående till +14 mkr, vilka räknas som koncerninterna från och med förvärvstidpunkten, vilket i proforma i proformaresultaträkningen antas vara 1 januari 2023.
- Posten "Resultat från joint ventures och intresseföretag" är justerad med +322 mkr. Detta belopp vänds bort eftersom den redovisade resultatandelen om -322 mkr som ingår i den historiska perioden inte längre kommer att påverka resultaträkningen med anledning av transaktionens genomförande, vilket för proformaändamål är den 1 januari 2023. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
- Posten "Ränteintäkter och liknande resultatposter" justeras med -9 mkr. Detta belopp vänds bort eftersom det rör sig om koncerninterna ränteintäkter och liknande resultatposter som inte kommer att påverka resultaträkningen framöver. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
- Posten "Räntekostnader och liknande resultatposter" är justerad med +73 mkr. Beloppet består av följande justeringar:
 - Existerande räntekostnader och liknande resultatposter i Hemvistbolagen vänds bort, innebärande en proformajustering om +145 mkr. Denna proformajustering är av engångskaraktär.
 - Räntekostnader och liknande resultatposter för den nya upplåningen tillkommer, innebärande en proformajustering om -72 mkr.
- Aktuell skatt för året är justerad med -3 mkr. Denna justering är relaterad till bokslutsdispositioner om 14 mkr som har varit bokförda i de lokala bolagen och som är justerade för och inte reflekteras i SBB Holding Koncernens siffror. Notera att posten "Bokslutsdispositioner" inte förekommer i SBB Holding Koncernens finansiella räkningar, varav vändningen om 14 mkr inte är synlig i proformajusteringen i tabellen ovan. Skattemässig påverkan från refererade återlagda belopp uppgår till -3 mkr.
- Uppskjuten skatt justeras med -1 mkr. På grund av skattemässiga justeringar av räntor hamnar Hemvistbolagen i en skattemässig position där de måste återlägga räntekostnader, vilket resulterar i en ökning av det skattemässiga resultatet. Denna ökning leder till att Hemvistbolagen nyttjar en större del av deras ingående underskott. Till följd av detta minskar bolagens uppskjutna skattefordringar.

Tabell 3.

Omklassificering till JV-bolag – Proformaresultaträkning 1 jan 2023 – 31 dec, 2023

	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	
	Exkludering Nordiqus 1 jan-21 nov, 2023*	Omklassifice ring Nordiqus 1 jan -21 nov, 2023*	Exkludering SBB Infra-structure 1 jan-31 dec, 2023**	Omklassifice ring SBB Infra-structure 1 jan-31 dec, 2023**	Exkludering SBB Social Facilities 1 jan-31 dec, 2023 ***	Omklassifice ring SBB Social Facilities 1 jan-31 dec, 2023 ***	Exkludering SBB Residential Property 1 jan-16 aug, 2023 ****	Omklassifice ring SBB Residential Property 1 Jan-16 aug, 2023 ****	Noter	Proforma delsumma 1 jan-31 dec, 2023
Belopp i MKR										
Hysesintäkter	-	-	-370	-	-578	-	-212	-		-1 160
Fastighetskostnader										
Driftskostnader	-1	-	65	-	95	-	78	-		238
Underhåll	-	-	21	-	27	-	17	-		64
Fastighetsskatt	-	-	8	-	8	-	4	-		21
Driftnetto	-1	-	-276	-	-447	-	-113	-		-837
Administration	-	-	31	-	49	-	25	-		105
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-1	-	-245	-	-398	-	-88	-		-732
Värdeförändringar fastigheter	-5	-	409	-	1 096	-	2 608	-		4 108
Upplösning av goodwill a)	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Resultat uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Rörelseresultat	-6	-	164	-	697	-	2 520	-		3 376
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-852	-	-619	-	-1 395	-	-702	1	-3 568
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-252	-	260	-	28	-	1	36
Räntekostnader och liknande poster	-	-	79	66	201	397	27	-	1	770
Resultat av förtidslösen lån	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	2	-	-	-		2
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Resultat före skatt	-6	-852	-9	-553	1 161	-998	2 575	-702		616
Aktuell skatt	-	-	1	-	2	-	18	-		21
Uppskjuten skatt	6	-	-68	-	-159	-	-51	-		-273
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-	-852	-77	-553	1 004	-998	2 542	-702		364
Resultat från avvecklad verksamhet	2 763	-	-	-	-	-	-	-		2 763
Periodens resultat	2 763	-852	-77	-553	1 004	-998	2 542	-702		3 127

* Dessa kolumner representerar Nordiqus AB Koncern "EduCo" varav Koncernen har ett befintligt ägande om 49,84 %. Per 22 november 2023, reducerades ägandet i Nordiqus från 51 % till 49,84 % varav Nordiqus sedan detta datum har hanterats som ett JV som är samägt med Brookfield och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Nordiqus har justerats för att reflekteras som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Nordiqus bytte namn från EduCo i slutet av november 2023.

** Dessa kolumner representerar SBB Infrastructure AB. Sedan 15 mars, 2024 hanteras SBB Infrastructure som ett JV som är samägt med Castlake and redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Bolagen i SBB Infrastructure har historiskt rapporterats som dotterbolag. SBB Infrastructure har justerats för att reflekteras som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

*** Dessa kolumner representerar SBB Social Facilities AB. Sedan 13 juni, 2024 hanteras SBB Social Facilities som ett JV som är samägt med Castlake och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Bolagen i SBB Social Facilities har historiskt rapporterats som dotterbolag. SBB Social Facilities har justerats för att reflekteras som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

**** Dessa kolumner representerar SBB Residential Property AB med ett ägande om 100 % av de ordinarie aktierna. Sedan 16 augusti 2023 har SBB Residential Property hanterats som ett JV med anledning av emitterade preferensaktier och ett aktieägaravtal mellan stamaktieägare och preferensaktieägare som föreskriver gemensamt

bestämmande inflytande. Detta har lett till reducerad kontroll varav SBB Residential Property har avkonsoliderats och i stället redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. SBB Residential Property har justerats för att reflekteras som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

Noter till omklassificering till JV-bolag– Proformaresultaträkning 1 jan, 2023 – 31 dec, 2023

1. Proformajusteringar för omklassificering till JV-bolag beskrivs nedan.
 - a. Proformajusteringar avseende omklassificering till JV-bolag för Nordiqus reflekterar justeringar avseende realiserade värdeförändringar av fastigheter och återföring av nedskrivning goodwill tillsammans med justeringar för relaterade uppskjutna skatter till ett nettobelopp om +1 054 mkr. Inrapporterat resultat för perioden uppgår till -2 763 mkr och summerar netto till -1 709 mkr. Omklassificeringen till JV-bolag om -852 mkr är baserad på ett ägande om 49,84 % och har reflekterats i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.
 - b. Proformajusteringen avseende omklassificering till JV-bolag för SBB Infrastructure och SBB Social Facilities reflekterar justeringar avseende historiska rapporterade realisationsresultat från avyttringar i SBB Holding Koncern som inte skulle ha inträffat om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Justeringar exkluderar även historisk finansiering av JV-bolagen och inkluderar justeringar för ny finansiering baserad på skulder som bolagen har med samägaren Castlake och med SBB Holding Koncern. Proformajusteringen avseende omklassificering till JVs för bolagen uppgår till -619 mkr och - 1 395 mkr som har rapporterats som resultat från joint ventures och intressebolag. Vidare så reflekterar proformaresultaträkningen räntekostnader relaterat till motsvarande skulder gentemot SBB Holding Koncernen och ränteutgifter för motsvarande fordringar gentemot SBB Holding Koncernen. Nettobeloppet uppgår till +66 mkr (SBB Infrastructure) och +397 mkr (SBB Social Facilities) och presenteras i posten "Räntekostnader och liknande resultatposter". Justeringarna har reflekterats i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.
 - c. Proformajusteringen avseende omklassificering till JV-bolag för SBB Residential reflekterar justeringar avseende historiskt rapporterade realisationsresultat från avyttringar som inte skulle ha inträffat om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Vidare inkluderar justeringar huvudsakligen justeringar för räntekostnader om -191 mkr relaterat till utgivandet avseende preferensaktier. Beloppet är del av utgångspunkten för totalt justerat belopp om -702 mkr som har rapporterats som resultat från joint ventures och intressebolag. Justeringen har reflekterats i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

Tabell 4.

Övriga JV-justeringar – Proformaresultaträkning 1 jan 2023 – 31 dec, 2023

	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	
	Inkludering JV Nordiqus AB Jan 1–Dec 31, 2023*	Inkludering JV Nordiqus fordran Jan 1–Dec 31, 2023**	Exkludering Public Property Invest (PPI) Jan 1–Dec 31, 2023 ***	Inkludering JV Solon Eiendom Jan 1–Dec 31, 2023 ****	Proforma delsumma Jan 1–Dec 31, 2023
Belopp i MKR					
Hysesintäkter	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-	-	-	-	-
Underhåll	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Administration	-	-	-	-	-
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-	-	-	-	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-471	-	413	-163	-220
Ränteintäkter och liknande poster	-	24	-	-	24
Räntekostnader och liknande poster	-	-	-	-	-
Resultat av förtidslösen lån	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-471	24	413	-163	-196
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-471	24	413	-163	-196
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-471	24	413	-163	-196

* Denna kolumn representerar SBB Holding Koncerns andel av Nordiqus vinst/förlust för perioden 1 januari – 31 december 2023. Nordiqus har reflekterats som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

** Denna kolumn representerar SBB Holding Koncernens ränteintäkter kopplat till andel av fordringar i Nordiqus för perioden 1 januari till 31 december 2023. Ränteintäkterna från fordringarna i Nordiqus har reflekterats i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

*** Denna kolumn representerar exkluderingen av historisk vinst/förlust för perioden 1 januari till 31 december 2023 avseende Public Property Invest AS "PPI". PPI såldes från SBB Samfunsbygg AS, som är del av SBB Holding Koncern per 15 juli, 2024. PPI har justerats för att exkluderas som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

**** Denna kolumn representerar SBB Holding Koncernens andel av Solon Eiendom AS vinst/förlust för perioden 1 januari till 31 december 2023. Solon Eiendom AS har reflekterats som ett JV i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.

Tabell 5.

“Övriga proformajusteringar” – Proformaresultaträkning 1 Jan 2023 – 31 Dec 2023

Belopp i MKR	Oreviderad	Oreviderad	Noter	Övriga proforma-
	Proforma-justeringar Allokeringar	Proforma-justeringar Finansiering		justeringar delsumma Jan 1-Dec 31 2023
Hysesintäkter	-	-		-
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-9	-	1	-9
Underhåll	-	-		-
Fastighetsskatt	-	-		-
Driftnetto	-9	-		-9
Administration	-149	-	2	-149
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-		-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-158	-		-158
Värdeförändringar fastigheter	-1 644	-	3	-1 644
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-203	-	4	-203
Resultat bostadsproduktion	-	-		-
Rörelseresultat	-2 005	-		-2 005
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-	-		-
Räntetäkter och liknande poster	-37	-	5	-37
Räntekostnader och liknande poster	-	-1 973	6	-1 973
Resultat av förtidslösen lån	-	-		-
Valutakursdifferenser	-	-		-
Tomträttsavgälder	-	-		-
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-		-
Resultat före skatt	-2 042	-1 973		-4 015
Aktuell skatt	96	-	7	96
Uppskjuten skatt	199	-	8	199
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	-1 747	-1 973		-3 720
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-		-
Periodens resultat	-1 747	-1 973		-3 720

Noter till Övriga proformajusteringar för proformaresultaträkningen 1 januari 2023 - 31 december 2023

- Posten “Driftskostnader” är justerad med -9 mkr. Beloppet består av justeringar avseende allokerade kostnader som huvudsakligen hänför sig till koncerninterna försäkringar från det tidigare moderbolaget i den tidigare SBB Koncernen och som inte är inkluderad bland de överförda bolagen i transaktionen i proformaresultaträkningen, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
- Posten “Administration” är justerad med -149 mkr. Beloppet består av justeringar relaterat till allokerade kostnader från det tidigare moderbolaget och inkluderar (1) övriga externa kostnader om -108 mkr och (2) personalkostnader om -41 mkr. De allokerade kostnaderna relaterar till övergripande bolagsförvaltning och administration, såsom chefslöner, kontorsmaterial, arvoden för juridiska tjänster och konsulttjänster och övergripande kostnader för overhead. Dessa proformajusteringar är av engångskaraktär.
- Posten “Värdeförändringar fastigheter” är justerad med -1 644 mkr. Beloppet utgörs huvudsakligen av historiskt rapporterade realisationsresultat från avyttringar som inte hade inträffat om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023.
- Posten “Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt” är justerad med -203 mkr. Beloppet består huvudsakligen av justeringar som för tidigare återförd nedskrivning av goodwill relaterat till bolag som inte är inkluderade bland de överförda bolagen i transaktionen i proformaresultaträkningen, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
- Posten “Räntetäkter och liknande poster” är justerad med -37 mkr. Detta belopp vänds bort eftersom det rör sig om koncerninterna räntetäkter och liknande resultatposter som inte kommer att påverka resultaträkningen framöver. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
- Posten “Räntekostnader och liknande poster” är justerad med -1 973 mkr. Beloppet består av:
 - Befintliga räntekostnader och liknande resultatposter i de förvärvade bolagen relaterat till intern upplåning hos den tidigare SBB Koncernen har återlagts, vilket har resulterat i en proformajusterings om +647 mkr. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.
 - Räntekostnader och liknande resultatposter för att reflektera den nya finansieringen har lagts till, vilket har resulterat i en proformajusterings om -2 619 mkr varav -300 mkr reflekterar räntekostnader från ej efterställda skulder och -2 319 mkr reflekterar räntekostnader från efterställda skulder.
- Aktuell skatt för året har justerats med 96 mkr. Justeringen är relaterad till:

- a. Skatt relaterat till posten "Driftskostnader" om -9 mkr och "Administration" om -149 mkr kopplat till allokerade kostnader enligt ovan beskrivning. Skattemässig påverkan från dessa allokerade kostnader uppgår till +33 mkr.
 - b. Skatt relaterat till bokslutsdispositioner om 310 mkr har bokats i legala bolag som inte har överförts i transaktionen och som har justerats för. Notera att posten "Bokslutsdispositioner" inte förekommer i SBB Holding Koncernens finansiella räkningar, varav vändningen om -310 mkr inte är synlig i proformajusteringen i tabellen ovan. Skattemässig påverkan från refererade återlagda belopp uppgår till +63 mkr.
- 8 Uppskjuten skatt för året har justerats med 199 mkr. Beloppet är primärt relaterat till skattemässig påverkan från upplösning av uppskjuten skatt kopplat till försäljning av fastigheter som initialt inkluderades i transaktionen och senare har sålts och justerats för i proformaresultaträkningen som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Denna proformajusterings är av engångskaraktär.

Proformabalansräkning 30 september, 2024

Reviderad/oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad		Proforma
	SBB Holding	JV Nordiqus	JV Nordiqus	JV Nordiqus	Proforma-	SBB Holding
Belopp i MKR	Group 30 sept,	30 sept,	fordran 30	fordran 30	justeringar	Group,
	2024*	2024**	sept, 2024	sept, 2024	Noter	30 sept, 2024

TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Goodwill	1 244	-	-	-	-	1 244
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 244	-	-	-	-	1 244
Materiella anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	50 589	-	-	-	-	50 589
Nyttjanderätt tomträtt	547	-	-	-	-	547
Inventarier	195	-	-	-	-	195
Summa materiella anläggningstillgångar	51 331	-	-	-	-	51 331
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i joint ventures och intresseföretag	5 053	9 088	-	-	-	14 141
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	4 212	-	4 073	-	-	8 285
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	733	-	-	-	-	733
Andra långfristiga fordringar	414	-	-	-	-	414
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 413	9 088	4 073	-	-	23 574
Summa anläggningstillgångar	62 988	9 088	4 073	-	-	76 149
Omsättningstillgångar						
Omsättningsfastigheter	240	-	-	-	-	240
Summa omsättningstillgångar	240	-	-	-	-	240
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar						
Aktuell skattefordran	41	-	-	-	-	41
Övriga fordringar	246	-	-	-	-	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	477	-	-	-	-	477
Summa kortfristiga fordringar	234	-	-	-6	1	228
Summa kortfristiga fordringar	998	-	-	-6	-	992
Likvida medel						
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	542	-	-	-	-	542
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	542	-	-	-	-	542
Summa omsättningstillgångar	-	-	-	-	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	1 780	-	-	-6	-	1 774
TILLGÅNGAR	64 767	9 088	4 073	-6	-	77 922
EGET KAPITAL OCH SKUDLER						
Aktiekapital						
Aktiekapital	1	-	-	-	-	1
Övrigt tillskjutet kapital	1 550	-	-	-	-	1 550
Reserver	-	-	-	-	-	-
Balanserad vinst inkl. årets totalresultat	9 307	9 088	4 073	-6	2	22 462
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 858	9 088	4 073	-6	-	24 013
Hybridobligation						
Hybridobligation	298	-	-	-	-	298
Innehav utan bestämmande inflytande	41	-	-	-	-	41
Summa eget kapital	11 196	9 088	4 073	-6	-	24 352
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	10 446	-	-	-	-	10 446
Obligationslån	1 666	-	-	-	-	1 666
Övriga säkrade lån	336	-	-	-	-	336
Derivat	114	-	-	-	-	114
Uppskjutna skatteskulder	1 761	-	-	-	-	1 761
Leasingskulder	527	-	-	-	-	527
Långfristiga skulder gentemot andra SBB-enheter	120	-	-	-	-	120
Övriga långfristiga skulder	34 989	-	-	-	-	34 989

Summa långfristiga skulder	49 959	-	-	-	49 959
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	2 513	-	-	-	2 513
Derivat	7	-	-	-	7
Leverantörsskulder	69	-	-	-	69
Tomträtter	19	-	-	-	19
Aktuella skatteskulder	310	-	-	-	310
Övriga skulder	300	-	-	-	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392	-	-	-	392
Summa kortfristiga skulder	3 610	-	-	-	3 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 767	9 088	4 073	-6	77 922

* Denna kolumn representerar SBB Holding Koncernens oreviderade balansräkning per 30 september 2024, vilken har hämtats från SBB Holding Koncernens reviderade delårsinformation i sektionen "Finansiell information för perioden 26 juni 2024 - 30 september 2024 och som framgår av detta prospekt.

** Denna kolumn representerar SBB Holding Koncernens resultatandel av Nordiqus vinst/förlust per 30 september 2024, som har justerats för att reflekteras som ett JV i proformabalansräkningen, som om transaktionen hade genomförts 30 september 2024. Nordiqus bytte namn från EduCo i slutet av november 2023.

*** Denna kolumn representerar SBB Holding Koncernens andel av fordringar avseende Nordiqus per 30 september 2024, och som justerats för att reflekteras som en JV-post i proformabalansräkningen, som om transaktionen hade genomförts 30 september 2024.

Noter till proformabalansräkningen 30 september 2024

1. Posten "Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter" har justerats med -6 mkr. Beloppet avser en justering avseende en reduktion av förvaltningsadministrationskostnader om 1,8 % i Nordiqus.
2. Motsvarande belopp om -6 mkr relaterat till ovan post "Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter" har reflekterats inom posten "Balanserat resultat inklusive periodens resultat" per 30 september 2024.