

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN HOLDING AB (PUBL)

Q2

JANUARI–JUNI 2025

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2025-01-01 2025-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Hyresintäkter		1 575	795	1 489
Fastighetskostnader				
Driftskostnader		-406	-170	-352
Underhåll		-58	-8	-86
Fastighetsskatt		-34	-17	-38
Driftnetto		1 076	601	1 014
Övriga förvaltningsintäkter		87	46	85
Administration		-372	-195	-419
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		790	452	680
Värdeförändringar fastigheter		-492	-269	-572
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt		-11	-	-31
Nedskrivning av goodwill		-	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion		7	7	-9
Rörelseresultat		294	190	-1 008
Resultat från joint ventures och intresseföretag		798	816	-993
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt		998	571	487
varav värdeförändring fastigheter		250	181	-429
varav finansiella poster		-1 213	-659	-981
varav värdeförändring finansiella instrument		-15	-16	25
varav skatt		56	17	-97
varav försäljningsresultat		-	-	-218
varav nedskrivning och omvärdering		722	722	220
Kreditförluster på fordringar på joint ventures		8	-1	-176
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	670	329	389
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-792	-408	-1 427
Valutakursdifferenser		980	-773	-23
Tomträttsavgälder		-11	-5	-9
Värdeförändringar finansiella instrument		-130	-51	-21
Resultat före skatt		1 817	97	-3 267
Aktuell skatt		-66	111	-177
Uppskjuten skatt		-53	-59	127
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv		11	-	31
PERIODENS RESULTAT		1 710	148	-3 287
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		1 762	203	-3 273
Innehav utan bestämmande inflytande		-52	-55	-14
PERIODENS RESULTAT		1 710	148	-3 287

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2025-01-01 2025-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Periodens resultat		1 710	148	-3 287
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag		-160	-156	-62
Omräkningsdifferenser		-214	41	-46
PERIODENS TOTALRESULTAT		1 336	33	-3 395
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		1 388	88	-3 381
Innehav utan bestämmande inflytande		-52	-55	-14
PERIODENS RESULTAT		1 336	33	-3 395

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2025-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		1 233	1 244
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 233	1 244
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5	51 070	52 387
Nyttjanderätt tomträtt		572	548
Inventarier		125	131
Summa materiella anläggningstillgångar		51 766	53 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	7	16 194	13 592
Fordringar på joint ventures och intresseföretag		7 898	7 563
Derivat		17	57
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	710	718
Långfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	-	-
Andra långfristiga fordringar		326	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 145	22 281
Summa anläggningstillgångar		78 144	76 591
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter		226	240
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61	47
Kortfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	1 518	-
Övriga fordringar		493	1 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203	151
Summa kortfristiga fordringar		2 274	1 220
Likviditetsplaceringar	6	26	30
Likvida medel		2 052	1 106
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar		2 078	1 136
Tillgångar som innehas för försäljning		306	309
Summa omsättningstillgångar		4 883	2 905
SUMMA TILLGÅNGAR		83 027	79 496

Belopp i MKR	Not	2025-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKUDLER			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		14 718	14 718
Reserver		-261	-46
Balanserad vinst inkl. årets totalresultat		7 987	5 724
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare		22 445	20 396
Hybridobligation		348	298
Innehav utan bestämmande inflytande		5 648	5 774
Summa eget kapital		28 441	26 468
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 201	11 480
Obligationslån	11	33 386	33 094
Övriga säkerställda skulder	11	330	336
Derivat		70	23
Uppskjutna skatteskulder		2 005	1 990
Leasingskulder tomträtter		551	528
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	9	1 334	438
Övriga långfristiga skulder		40	132
Summa långfristiga skulder		46 917	48 022
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 753	2 388
Derivat		32	-
Leverantörsskulder		98	50
Leasingskuld tomträtter		20	20
Aktuella skatteskulder		293	386
Kortfristiga skulder till andra SBB-bolag	9	-	1 067
Övriga skulder		740	613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		734	484
Summa kortfristiga skulder		7 670	5 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKUDLER		83 027	79 496

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt			
Ingående eget kapital, 2024-06-26	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-3 273	-3 273	-	-14	-3 287
Övrigt totalresultat	-	-	-46	-62	-109	-	-	-109
Periodens totalresultat	-	-	-46	-3 335	-3 381	-	-14	-3 395
Nyemission	1	-	-	-	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	14 718	-	-	14 718	-	-	14 718
Transaktioner med andra SBB-bolag	-	-	-	11 793	11 793	575	168	12 537
Inlösen avseende del av hybridobligation	-	-	-	59	59	-278	-	-218
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-73	-73	-	-40	-113
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 721	-2 721	-	5 660	2 939
Utgående eget kapital, 2024-12-31	1	14 718	-46	5 724	20 396	298	5 774	26 468
Ingående eget kapital, 2025-01-01	1	14 718	-46	5 724	20 396	298	5 774	26 468
Periodens resultat	-	-	-	1 762	1 762	-	-52	1 710
Övrigt totalresultat	-	-	-214	-160	-374	-	-	-374
Periodens totalresultat	-	-	-214	1 602	1 388	-	-52	1 336
Aktieägartillskott	-	-	-	698	698	-	-	698
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	42	42	-	-74	-33
Inlösen/emission hybridobligationer	-	-	-	-	-	50	-	50
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-23	-23	-	-	-23
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-23
Utgående eget kapital, 2025-06-30	1	14 718	-261	7 987	22 445	348	5 648	28 441

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	1 817	97	-3 267
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	10	5	9
Värdeförändringar fastigheter	492	269	572
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	11	-	31
Nedskrivning av goodwill	-	-	1 076
Resultat bostadsproduktion	-7	-7	9
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-798	-816	993
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-8	1	176
Värdeförändringar finansiella instrument	130	51	21
Finansnetto	-785	920	1 070
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	292	292	251
Erlagd ränta	-438	-260	-1 370
Erhållen ränta	342	209	198
Betald skatt	-153	-50	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	905	711	-253
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	292	-5	-241
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-29	-121	448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 168	585	-47
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-570	-367	-545
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-205	-199	-491
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	1 452	1 162	676
Investeringar/försäljning inventarier	-3	-1	-44
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-24	-6	-8 915
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-460	-189	-5 163
Kassaflöden från finansiella tillgångar	23	48	-523
Kassaflöde från investeringsverksamheten	213	448	-15 003
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	1
Aktieägartillskott	-	-	14 718
Inlösen / emission avseende del av hybridobligation	50	50	-218
Avyttring till minoritet	-23	-	2 939
Betald ränta hybridobligation	-48	-48	-
Inlösta minoritetsandelar	-33	-	-
Transaktioner med andra aktieägare	-	-	1 185
Förändringar i skulder till andra SBB-bolag	-2 789	-159	-2 652
Upptagna lån	3 269	1 245	4 479
Amortering lån	-771	-733	-4 370
Förändringar övriga långfristiga skulder	-90	-8	74
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-435	347	16 156
Periodens kassaflöde	946	1 380	1 106
Likvida medel vid periodens början	1 106	672	-
Periodens kassaflöde	946	1 380	1 106
Valutakursändring i likvida medel	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	2 052	2 052	1 106

Noter

NOT 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.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i senaste årsredovisningen om inget annat anges.

Segmentsredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i fyra segment. Från och med första kvartalet 2025 har segmentsindelningen gjorts om och utgörs numera av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. 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. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentsindelningen.

Samma redovisningsprinciper har använts för det nya segmentet som i SBB Holdings senaste årsredovisning.

NOT 2 Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer. Dessa finns beskrivna i SBB Holding-koncernens Årsredovisning 2024, sida 4-9.

NOT 3 Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Viktiga händelser under andra kvartalet

- I april sålde SBB och K2A genom sitt gemensamma bolag fastigheten Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen frigör omkring 345 mkr i likvida medel.
- I april 2025 förvärvade SBB Holding-koncernen 75 631 366 aktier i Public Property Invest ASA (PPI) från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, vilket motsvarade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s samtliga aktier i PPI, till ett värde av 1 173 mkr. Förvärvet har klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3, vilket ger en omvärderingseffekt i resultaträkningen om 784 mkr. Bokfört värde på andelsvärdet uppgår per balansdagen till 2 607 mkr, vilket motsvarar SBB Holding-koncernens andel av PPIs egna kapital per 30 juni 2025.
- SBB Holding-koncernen har i maj 2025 ingått avtal avseende att förvärva ytterligare 39 808 989 aktier i PPI till ett värde motsvande 744 mnok.
- I maj ingick SBB Holding-koncernen avtal om att avyttra fastigheterna Sollentuna Eldstugan 4, Sollentuna Eldstugan 5, Nacka Orminge 46:6 och tomträtten Nacka Orminge 60:3 till en nordamerikansk pensionsfond. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 179 mkr och innebar en total likvid på 1 107 mkr.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Inga väsentliga händelser efter kvartalet utgång.

NOT 4 Segmentsredovisning

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) har för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i fyra segment och utgörs av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Under perioden har segmentsindelningen ändrats till att även inkludera Utveckling, se 6 för mer information. 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 2025-01-01 – 2025-06-30						Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment		
Hysesintäkter	640	801	10	123	1 575	-	1 575
Fastighetskostnader	-147	-287	-3	-62	-499	-	-499
Driftnetto	493	514	7	61	1 076	-	1 076
Övriga förvaltningsintäkter	42	44	-	-	87	-	87
Administration	-	-	-	-	-	-372	-372
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	535	558	7	61	1 161	-372	790
Värdeförändringar fastigheter	-200	-376	8	76	-492	-	-492
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-11	-	-	-	-11	-	-11
Resultat bostadsproduktion	-	7	-	-	7	-	7
Rörelseresultat	324	189	15	137	666	-372	294
Resultat från joint venture och intresseföretag	438	-4	342	23	798	-	798
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-2	-	-	10	8	-	8
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	670	670
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-792	-792
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	980	980
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-11	-11
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-130	-130
Resultat före skatt	760	185	357	170	1 473	345	1 817
Skatt	-	-	-	-	-	-107	-107
Periodens resultat	760	185	357	170	1 473	238	1 710
Förvaltningsfastigheter	16 206	29 555	438	4 870	51 070	-	51 070
Investeringar	73	456	1	113	643	-	643
Värde per kvm (kr)	21 812	27 988	19 043	17 970	24 400	-	24 400

Kvartalet 2025-04-01 – 2025-06-30						Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment		
Hysesintäkter	326	405	5	58	795	-	795
Fastighetskostnader	-67	-98	-1	-28	-194	-	-194
Driftnetto	259	307	4	30	601	-	601
Övriga förvaltningsintäkter	25	21	-	-	46	-	46
Administration	-	-	-	-	-	-195	-195
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	284	328	4	30	647	-195	452
Värdeförändringar fastigheter	-114	-226	3	68	-269	-	-269
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	7	-	-	7	-	7
Rörelseresultat	170	109	7	98	385	-195	190
Resultat från joint venture och intresseföretag	557	-4	202	60	816	-	816
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-1	-	-	-	-1	-	-1
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	329	329
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-408	-408
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-773	-773
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-5	-5
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-51	-51
Resultat före skatt	726	105	209	158	1 198	-1 103	97
Skatt	-	-	-	-	-	51	51
Periodens resultat	726	105	209	158	1 198	-1 052	148
Förvaltningsfastigheter	16 206	29 555	438	4 870	51 070	-	51 070
Investeringar	49	247	-	67	363	-	363
Värde per kvm (kr)	21 812	27 988	19 043	17 970	24 400	-	24 400

Perioden 2024-06-26 – 2024-12-31

Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	643	712	10	125	1 489	-	1 489
Fastighetskostnader	-142	-266	-3	-66	-476	-	-476
Driftnetto	501	447	7	59	1 014	-	1 014
Övriga förvaltningsintäkter	74	8	3	-	85	-	85
Administration	-	-	-	-	-	-419	-419
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	575	454	62	59	1099	-419	680
Värdeförändringar fastigheter	-113	-237	1	-223	-572	-	-572
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-	-	-31	-	-31
Resultat bostadsproduktion	-	-9	-	-	-9	-	-9
Rörelseresultat	-645	208	63	-164	-588	-419	-1 008
Resultat från joint venture och intresseföretag	-978	111	-102	198	-993	-	-993
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-176	-	-	-	-176	-	-176
Räntetäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	389	389
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-1 427	-1 427
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-23	-23
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-9	-9
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före skatt	-1 799	319	-39	34	-1 756	-1 510	-3 267
Skatt	-	-	-	-	-	-19	-19
Periodens resultat	-1 799	319	-39	34	-1 756	-1 529	-3 287
Förvaltningsfastigheter	16 973	30 175	434	4 804	52 387	-	52 387
Investeringar	161	392	5	43	600	-	600
Värde per kvm (kr)	22 598	28 344	18 563	17 691	24 821	-	24 821

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 51 070 mkr (52 387) per 2025-06-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,09 procent (5,25) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 119 mkr (1 153) 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 2025-01-01	52 387
Förvärv	205
Investeringar	644
Försäljningar	-1 621
Orealiserade värdeförändringar	-239
Omräkningsdifferens	-306
Verkligt värde vid periodens slut	51 070

Fastighetsbeståndet vid periodens slut

Affärsområde	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal	Initial direkt-avkastning
	Yta, kvm	Marknads-värde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyres-intäkt	kr/kvm	Driftnetto		
Samhälle										
Sverige	385	7 533	18 497	413	91%	497	1 290	357	11	5,02%
Norge	66	1 640	25 013	-	97%	101	1 541	93	9	5,64%
Finland	250	6 363	25 445	-	94%	531	2 125	436	5	6,85%
Danmark	42	670	15 806	-	99%	66	1 559	52	4	7,78%
Totalt Samhälle	743	16 206	21 257	413	93%	1 195	1 609	938	8	5,94%
Bostäder										
Universitetsorter	435	10 070	20 730	1 050	93%	605	1 390	389	-	4,31%
Stockholm/Mälardalen	243	11 723	34 017	3 474	97%	470	1 937	345	-	4,19%
Göteborg/Malmö	227	5 354	23 391	34	98%	339	1 489	229	-	4,31%
Övriga städer	151	2 407	15 273	105	82%	167	1 109	91	-	3,94%
Totalt Bostäder	1 056	29 555	23 576	4 662	94%	1 581	1 497	1 055	-	4,24%
Utbildning										
Sverige	13	272	20 873	-	100%	20	1 545	16	12	5,87%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	166	16 023	-	100%	13	1 268	10	9	5,85%
Totalt utbildning	23	438	18 726	-	100%	33	1 422	26	11	5,86%
Utveckling										
Sverige	198	3 902	9 174	2 087	63%	154	780	75	3	4,14%
Norge	13	172	7 761	67	69%	6	437	2	18	1,92%
Finland	60	797	13 263	-	61%	72	1 200	32	6	4,07%
Danmark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt utveckling	271	4 870	10 009	2 154	62%	232	856	110	6	4,04%
Totalt	2 094	51 070	20 940	7 229	90%	3 041	1 453	2 128	8	4,85%

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	2 550 / -2 554
Fastighetskostnader	+/- 5%	-777 / 772
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 163 / 1 225
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 974 / 2 202

NOT 6 Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar

Belopp i MKR	2025-06-30	2024-12-31
Amido AB	13	5
Arlandastad Group AB (publ)	26	30
Ecoclimate Group AB	3	10
Heba Fastighets AB (publ)	32	36
JM AB (publ)	41	45
KlaraBo Sverige AB	116	111
Zenergy AB	1	1
Noterade andelar värderade till verkligt värde	232	239
Onoterade andelar värderade till verkligt värde	503	509
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar	736	748
Varav finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	710	718
Varav likviditetsplaceringar	26	30

NOT 7 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i MKR	2025-06-30	2024-12-31
Preservium Property AB	113	103
Public Property Invest ASA	2 607	-
Noterade andelar i joint ventures och intresseföretag	2 720	103
Bolivo AB	98	102
Nordiqs AB	8 707	8 603
Odalen Humana Upphandling 1 AB	127	112
Origo Care AB (publ)	105	113
SBB Infrastructure AB	81	170
SBB Residential Property AB	3 092	2 937
SBB Social Facilities AB	67	70
SBB Genova Gåshaga Holding AB	113	112
SBB Genova Nackahusen AB	135	123
Slagborn Utvecklings AB	32	203
Solon Eiendom AS	605	634
Övriga onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	310	312
Onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	13 473	13 490
Andelar i joint ventures och intresseföretag	16 194	13 592

NOT 8 Finansnetto

Ränteintäkter och liknande poster

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Ränteintäkter övriga SBB-bolag	202	89	4
Ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag	458	233	375
Ränteintäkter från tillgodohavanden på bankkonton och övrigt	8	5	10
Summa ränteintäkter redovisade enligt effektivräntemetoden	668	328	389
Utdelningar från aktier och andelar	1	1	-
Övriga finansiella intäkter	1	-	-
Ränteintäkter och liknande poster	670	329	389

Räntekostnader och liknande poster

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-142	-72	-1 026
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-	-	-106
Räntekostnader, andra SBB-bolag	-142	-72	-1 132
Räntekostnader, obligationslån	-327	-167	-67
Räntekostnader, banklån	-276	-137	-252
Periodisering av uppläggningsavgifter	-72	-39	-21
Summa räntekostnader redovisade enligt effektivräntemetoden	-675	-343	-340
Räntekostnader hänförliga till skulder värderade till verkligt värde	-2	-2	23
Övriga ränteposter	26	9	22
Räntekostnader och liknande poster	-792	-408	-1 427

Finansnetto

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande poster, externa	468	239	385
Räntekostnader och liknande poster, externa	-650	-336	-295
Räntenetto, extern	-183	-97	90
Ränteintäkter och liknande poster, övriga SBB-bolag	202	89	4
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-142	-72	-1 026
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-	-	-106
Räntenetto, övriga SBB-bolag	61	18	-1 128
Summa räntenetto	-122	-79	-1 038
Tomträttsavgäld	-11	-5	-9
Valutakursdifferenser	980	-773	-23
Finansnetto	847	-858	-1 070

NOT 9 Mellanhavanden till övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2025-06-30	2024-12-31
Efterställt ägarlån	-3 541	-3 541
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	2 207	3 103
Långfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	-1 334	-438
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	1 518	-1 067
Kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	184	-1 067
Nettofordran/skuld till andra SBB-bolag	184	-1 504

Efterställt ägarlån till SBB löper med en ränta på 8 procent per år. Skulden förfaller till betalning den 31 december 2030. Övriga mellanhavanden till andra SBB-bolag löper med en ränta på för närvarande 6,17 procent per år. SBB Holding koncernen har rätt att när som helst återbetala det efterställda ägarlånet helt eller delvis under förutsättning att återbetalningen sker med annat betalningsmedel än överföring av kontanter och är när som helst kompatibel med SBB Holding koncernens nuvarande obligationer.

NOT 10 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 poster som SBB Holding koncernen har ådragit sig under perioden med det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och företag i den tidigare SBB Koncernen, kallade "övriga SBB-bolag" samt transaktioner med joint ventures och intresseföretag. För utestående mellanhavanden mot övriga SBB-bolag, se not 9.

Transaktioner med övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Inköp av managementtjänster	-77	-35	-119
Övriga förvaltningsintäkter	91	32	-
Ränteintäkter	202	89	4
Räntekostnader	-142	-72	-1 132

Transaktioner med joint venture och intresseföretag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Övriga förvaltningsintäkter	86	45	85
Ränteintäkter ¹⁾	561	278	477
Räntekostnader ¹⁾	-104	-45	-102

1) Räntekostnader och ränteintäkter på fordringar samt skulder mot joint ventures och intresseföretag redovisas inom raden Ränteintäkter och liknande resultatposter.

NOT 11 Finansiering

Kapitalbindning

Belopp i MKR	Ikke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %
Q3 2025	-	2 640	2 640	5%
Q4 2025	-	687	687	1%
Q1 2026	-	40	40	0%
Q2 2026	-	2 388	2 388	5%
Kommande 12 månader	-	5 755	5 755	12%
Q3-4 2026	5 661	70	5 732	12%
2027	9 260	8 250	17 509	36%
2028	8 296	460	8 756	18%
2029	10 339	67	10 407	21%
>2029	300	694	994	2%
Summa	33 856	15 296	49 152	100%

Räntebindning

Belopp i MKR	Ikke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %	Inklusive räntesäkringar ²⁾	Andel, inklusive räntesäkringar, %	Snittränta, inklusive räntesäkringar %
2025	1 200	10 766	11 966	24%	3 845	8%	8,39%
2026	5 661	260	5 922	12%	6 632	13%	2,44%
2027	9 260	4 270	13 529	27%	14 790	30%	2,27%
2028	7 396	-	7 396	15%	8 216	17%	0,91%
2029	10 339	-	10 339	21%	15 706	32%	1,96%
>2029	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
Summa	33 856	15 296	49 152	100%	49 189	100%	2,45%

Snitträntan vid periodens slut var 2,45 procent, exklusive lån från övriga SBB-bolag.

2) Inklusive cross currency basis swaps

Avstämning av nominell skuld

	MKR	Andel %
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 201	19%
Övriga säkerställda skulder	330	1%
Obligationer	33 386	69%
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 753	12%
Summa räntebärande skulder	48 670	100%
Upplupna låneutgifter och överkurs/rabatter	482	
Summa nominell skuld	49 152	

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.

Stockholm den 27 augusti 2025

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Helena Lindahl
VD, Styrelseledamot

Kevin St Hill
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Finansiella definitioner

Justerat resultat före skatt

Koncernens resultat före skatt från ordinarie verksamhet, justerat för avskrivningar, nedskrivningar, upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt, 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 resultaträkningsidan.

Justerade räntekostnader

Räntekostnader och liknande poster exklusive eventuella belopp hänförliga till efterställd aktieägarfinansiering.

Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.

Konsoliderad belåningsgrad

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 minskat med likvida medel, noterade andelar värderade till verkligt värde, noterade andelar i joint ventures och intresseföretag samt noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ).

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	2025-01-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 041	3 095
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	3 370	3 393
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2%	91,2%

Räntetäckningsgrad

Belopp i MKR	2024-07-01 2025-06-30 ¹⁾
Resultat före skatt	-1 770
Justeringar	
Avskrivningar	19
Värdeförändringar fastigheter	1 032
Nedskrivning av goodwill	1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	42
Resultat från joint ventures och intresseföretag	385
Kreditförluster på fordringar på joint ventures	168
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-1 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 387
Värdeförändringar finansiella instrument	151
Valutakursdifferenser	-957
Förvärvs- och omstruktureringarkostnader	-1
Resultat förtidsinlösen av lån	-
Justerat resultat före skatt	1 413
Justerat räntenetto	590
Räntetäckningsgrad	n/a²⁾

1) Proforma 2024-07-01 – 2024-09-30 samt Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-06-30.

2) Räntetäckningsgrad går ej att beräkna då Justerat räntenetto är positivt.

Justerat räntenetto

Belopp i MKR	2024-07-01 2025-06-30 ¹⁾
Justerade räntekostnader	-1 073
Ränteintäkter, netto	1 663
Justerat räntenetto	590

1) Proforma 2024-07-01 – 2024-09-30 samt Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-06-30.

Justerade räntekostnader

Belopp i MKR	2024-07-01 2025-06-30 ¹⁾
Räntekostnader och liknande poster	-2 387
Justeringar	
Räntekostnader, efterställt ägarlån	1 314
Justerade räntekostnader	-1 073

1) Proforma 2024-07-01 – 2024-09-30 samt Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-06-30.

Ränteintäkter, netto

Belopp i MKR	2024-07-01 2025-06-30 ¹⁾
Ränteintäkter och liknande poster	1 118
Utdelning från joint ventures och intresseföretag ²⁾	545
Ränteintäkter, netto	1 663

1) Proforma 2024-07-01 – 2024-09-30 samt Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-06-30.

2) I enlighet med kassaflödesanalysen.

Konsoliderad belåningsgrad

Belopp i MKR	Not	2025-06-30	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		14 954	13 868
Obligationslån		33 386	33 094
Övriga säkerställda skulder		330	336
Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag	9	-	-
Finansiella skulder		48 669	47 298
Likvida medel		-2 052	-1 106
Noterade andelar värderade till verkligt värde	6	-232	-239
Noterade andelar i intresseföretag och joint ventures	7	-2 720	-103
Noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ) ¹⁾		-4 689	-4 396
Nettoskuld		38 976	41 454
Konsoliderad balansomslutning		83 027	79 496
Konsoliderad belåningsgrad, %		47	52

1) Kurs 2025-06-30: 38,0 kr/aktie x 123 405 838 aktier. (Aktiekurs 2024-12-31: 35,92 kr/aktie x 122 405 838 aktier)

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i MKR	2025-06-30	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	14 954	13 868
Övriga säkerställda skulder	330	336
Summa säkerställda skulder	15 283	14 204
Konsoliderad balansomslutning	83 027	79 496
Säkerställd belåningsgrad, %	18	18

Överskottsgrad, %

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2024-06-26 2024-12-31
Driftnetto	1 076	601	1 014
Hysesintäkter	1 575	795	1 489
Överskottsgrad, %	68	76	68

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2025-06-30. 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 realiserade 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 2025-06-30.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under normalår.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2025-06-30.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intresseföretag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

SBB Holding-koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Totalt
Hyresintäkter	1 195	1 581	33	232	3 041
Driftkostnader	-185	-447	-5	-95	-733
Underhåll	-40	-55	-2	-16	-112
Fastighetsskatt	-32	-24	0	-12	-68
Driftnetto	938	1 055	26	110	2 128
Administration					-477
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures- och intresseföretag					1 652
Resultat från joint ventures/intresseföretag					674
Finansiella intäkter					51
Finansiella kostnader ¹⁾					-1 152
Rörelseresultat					1 224
Ränta hybridobligationer					-32
Resultat hänförligt till minoritetsandelar					-136
Resultat hänförligt till stamaktieägare					1 056

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,45 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2025-06-30.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intresseföretag									Totalt
	Nordiqus AB	Public Property Invest ASA	SBB Residential Property AB	SBB Infra-structure AB	SBB Social Facilities AB	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Övriga joint ventures	
SBB Holding:s andel av stamaktier	49,8%	33,5%	100,0%	100,0%	100,0%	34,0%	34,7%	31,2%	50,0%	-
Hyresintäkter	2 381	973	403	393	636	41	77	36	8	-
Driftnetto	2 047	877	271	297	479	39	65	31	6	-
Resultat före finansiella poster	1 909	780	258	282	455	39	65	31	6	-
Förvaltningsresultat	980	445	-	-97	107	20	40	11	4	-
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB Holding:s kapitalandel	489	149	-	-97	107	7	14	4	2	674

1) SBB Holding:s ägarandel avser SBB Holding:s andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.

2) SBB Holding-koncernen har ingått samarbets- och finansieringsavtal med Castlelake. Avtalet mellan parterna föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Proformaredovisning

Proformaredovisningen beskriver en hypotetisk situation och 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-30 september 2024 om förvärvet av bolagen från det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("tidigare SBB koncernen") hade skett per 1 januari 2024. Några av bolagen från den tidigare SBB koncernen har exkluderats och inte överförs 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-30 september 2024 om de bolagen hade varit exkluderade eller sålda redan per 1 januari 2024.

Proformaredovisningen återspeglar inte nödvändigtvis SBB Holding Koncernens faktiska resultat om förvärven hade genomförts vid ovan nämnda datum och proformaredovisningen ska inte ses som en indikation på Koncernens framtida resultat. Följaktligen bör en investerare inte fästa otilfbörligt stor vikt vid de proformerade räkenskaper. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med koncernens Delårsrapport jan-sept 2024, den oreviderade konsoliderade delårsrapporten för perioden 1 oktober - 31 december 2024, 1 januari - 31 mars 2025 samt 1 april - 30 juni 2025.

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-30 september 2024 om förvärvet av bolagen och fordringarna hade skett per 1 januari 2024.

Syftet med proformaredovisningen

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

- SBB Holding Koncernens resultaträkning för niomånadersperiod med slut 30 september 2024 om de beskrivna transaktionerna ovan hade genomförts per 1 januari 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.

Grunderna i proformaredovisningen

Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret 2024 är baserad på:

- Den tidigare SBB Koncernens oreviderade resultaträkning för perioden 1 januari - 30 september 2024 som är hämtad från den tidigare SBB Koncernens delårsrapport för perioden 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 perioden 1 januari - 30 september 2024.

- Justeringarna för att reflektera Hemvistbolagen och visa andra bolag som omvärderats till JVs tillsammans med övriga justeringar för inkluderande och exkluderande av övriga JVs har baserats på bolagens oreviderade resultaträkningar som hämtats från respektive bokföringssystem för perioden 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 allokaterats 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 2024. Den nya finansieringen är reflekterad på basis av en fast räntesats om 5 procent avseende icke efterställda skulder och 8 procent avseende efterställda skulder till ägare. Finansiering avseende Hemvistbolagen är baserad på en genomsnittlig räntesats om 4,68 procent.

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 procent.

Proformaredovisning jan-sept 2024

Belopp i MKR	Proforma 1 jan - 31 mars 2024	Proforma 1 apr -30 juni 2024	Proforma 1 juli-30 sept 2024	Totalt, proforma jan-sept 2024 ¹⁾
Hysesintäkter	773	797	757	2 326
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-232	-167	-162	-561
Underhåll	-39	-28	-38	-105
Fastighetsskatt	-18	-14	-18	-49
Driftnetto	484	588	539	1 612
Administration	-154	-209	-167	-530
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-6	-1	1	-6
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	324	378	373	1 075
Värdeförändringar fastigheter	-1 633	-780	-464	-2 877
Nedskrivning av goodwill	-	-	-1 076	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-320	-31	-351
Resultat bostadsproduktion	-1	-13	-4	-18
Rörelseresultat	-1 310	-735	-1 202	-3 247
Resultat från joint ventures och intresseföretag	72	-596	-861	-1 385
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-36	-188	-224
Ränteintäkter och liknande poster	85	72	255	412
Räntekostnader och liknande poster	-711	-702	-783	-2 196 ²⁾
Resultat av förtidslösen lån	-	-6	-	-6
Valutakursdifferenser	66	106	-3	169
Tomträttsavgälder	-6	-5	-4	-15
Värdeförändringar finansiella instrument	-13	-4	-118	-135
Resultat före skatt	-1 817	-1 906	-2 904	-6 628
Aktuell skatt	-68	-174	-112	-354
Upplösning uppskjuten skatt avseende goodwill	-	320	31	351
Uppskjuten skatt	-484	390	328	234
Rörelseresultat	-2 369	-1 369	-2 658	-6 396
Periodens resultat	-2 369	-1 369	-2 658	-6 396

1) Proformaredovisning 1 jan-30 sep 2024 avser proformaredovisning såsom redovisats i Delårsrapport Q3 September 2024 på sida 39.

2) 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.

Rullande 12 månader

Proformaredovisning juli-sep 2024, Delårsperiod okt-dec 2024, Delårsperiod jan-mars 2025 samt Delårsperiod apr-juni 2025

Belopp i MKR	Proforma 1 jul-30 sep 2024 ¹⁾	Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 ²⁾	Delårsperiod 1 jan-31 mar 2025 ³⁾	Delårsperiod 1 apr-30 jun 2025 ⁴⁾	Totalt, 12 månader
Hyresintäkter	757	732	780	795	3 064
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-162	-190	-237	-170	-759
Underhåll	-38	-48	-51	-8	-145
Fastighetsskatt	-18	-20	-18	-17	-73
Driftnetto	539	473	475	601	2 088
Övriga förvaltningsintäkter	-	71	41	46	158
Administration	-167	-293	-177	-195	-832
Förvävs- och omstrukturingskostnader	1	-	-	-	1
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	373	252	339	452	1 416
Värdeförändringar fastigheter	-464	-76	-223	-269	-1 032
Nedskrivning av goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-11	-	-42
Resultat bostadsproduktion	-4	-5	-	7	-2
Rörelseresultat	-1 202	172	104	190	-736
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-861	-322	-18	816	-385
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-188	12	9	-1	-168
Ränteutgifter och liknande poster	255	193	341	329	1 118
Räntekostnader och liknande poster	-783 ⁵⁾	-812 ⁶⁾	-384 ⁷⁾	-408 ⁸⁾	-2 387 ⁹⁾
Resultat av förtidslösen lån	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser	-3	-20	1 753	-773	957
Tomträttsavgälder	-4	-4	-5	-5	-18
Värdeförändringar finansiella instrument	-118	97	-79	-51	-151
Resultat före skatt	-2 904	-684	1 721	97	-1 770
Aktuell skatt	-112	-57	-176	111	-234
Upplösning uppskjuten skatt avseende goodwill	31	-	11	-	42
Uppskjuten skatt	328	-201	7	-59	75
Rörelseresultat	-2 658	-942	1 562	148	-1 890
Periodens resultat	-2 658	-942	1 562	148	-1 890

1) Proformaredovisning 1 jul-30 sep 2024 avser proformaredovisning såsom redovisats i Delårsrapport Q3 September 2024, sida 39. Se även sida 16 i denna rapport för uppdelning per kvartal.

2) Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 avser delårsperiod 1 okt-31 dec 2024, utan eventuella proformajusterings såsom redovisats på sida 2 i Bokslutskommuniké 2024.

3) Delårsperiod 1 jan-31 mars 2025 avser faktiska delårsperioder, utan eventuella proformajusterings såsom redovisats på sida 2 i Q1 rapport 2025.

4) Delårsperiod 1 apr-30 juni 2025 avser faktiska delårsperioder, utan eventuella proformajusterings såsom redovisats på sida 2 i denna rapport.

5) Räntekostnader och liknande resultatposter för proformaperioden 1 juli – 30 september 2024 uppgår till -783 mkr varav -580 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -75 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -145 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 17 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

6) Räntekostnader och liknande resultatposter för delårsperioden 1 oktober – 31 december 2024 uppgår till -812 mkr varav -593 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -52 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -167 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 2 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

7) Räntekostnader och liknande resultatposter för delårsperiod 1 januari – 31 mars 2025 uppgår till -384 mkr varav -70 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, 0 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder (ingår i ränteutgifter), -314 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 0 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

8) Räntekostnader och liknande resultatposter för delårsperiod 1 april – 30 juni 2025 uppgår till -408 mkr varav -72 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, 0 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder (ingår i ränteutgifter), -336 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive -2 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

9) Räntekostnader och liknande resultatposter totalt för rullande 12 månader uppgår till -2 387 mkr varav -1 314 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -127 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -960 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 17 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.