



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 149 703  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SBB SAMFUNNSBYGG AS  
Forretningsadresse: c/o Public Property Invest ASA  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Janita Nordstrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	32 811 067	40 096 309
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 811 067</b>	<b>40 096 309</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	27 428 210	33 649 886
Avskrivning av driftsmidler	3	187 521	216 607
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1, 2	25 632 924	23 629 388
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 248 655</b>	<b>57 495 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20 437 588</b>	<b>-17 399 572</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1, 4	139 688 744	165 022 747
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	607 329 899	187 099 612
Annen renteinntekt		173 847	217 488
Annen finansinntekt	4	4 955 669 187	1 417 438 203
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 702 861 677</b>	<b>1 769 778 049</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	373 090 869	29 954 342
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	362 233 026	176 174 481
Annen rentekostnad		10 254 384	72 416
Annen finanskostnad	4	3 521 918	149 753 144
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>749 100 196</b>	<b>355 954 383</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 953 761 481</b>	<b>1 413 823 666</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 933 323 893</b>	<b>1 396 424 094</b>
Skattekostnad på resultat	5	77 951 086	33 831 935
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 855 372 807</b>	<b>1 362 592 159</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 855 372 807</b>	<b>1 362 592 159</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 855 372 807</b>	<b>1 362 592 159</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 855 372 807</b>	<b>1 362 592 159</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000 000	
Avgitt konsernbidrag		-2 190 128 192	
Avsatt til/fra annen egenkapital		-2 954 499 001	1 362 592 159
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>4 855 372 807</b>	<b>1 362 592 159</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	70 050	57 225
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>70 050</b>	<b>57 225</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		198 496	386 018
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>198 496</b>	<b>386 018</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	3 049 057 965	4 963 366 550
Lån til foretak i samme konsern	1	19 221 918 929	1 554 397 646
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 278 466 893	1 675 376 347
Obligasjoner	1		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 549 443 787</b>	<b>8 193 140 543</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 549 712 333</b>	<b>8 193 583 786</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	37 799 143	14 016 247
Andre kortsiktige fordringer	1	169 420	2 680 053
Krav på innbetaling av selskapskapital	1	139 688 744	10 199 294 572
<b>Sum fordringer</b>		<b>177 657 306</b>	<b>10 215 990 872</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1, 7	7 031 590	25 672 189
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 031 590</b>	<b>25 672 189</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>184 688 896</b>	<b>10 241 663 061</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 734 401 229</b>	<b>18 435 246 847</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 737 112	2 737 112
Overkurs		4 107 843 043	6 297 971 235
Annen innskutt egenkapital		323 956 971	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 434 537 126</b>	<b>6 300 708 347</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			3 114 982 274
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>3 114 982 274</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>4 434 537 126</b>	<b>9 415 690 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	1	8 005 429 376	7 536 560 395
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 005 429 376</b>	<b>7 536 560 395</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 005 429 376</b>	<b>7 536 560 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	1	1 195 132 135	1 438 602 792
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 7		
Leverandørgjeld		519 657	2 415 705
Betalbar skatt	5	76 050 131	33 460 196
Skyldig offentlige avgifter		4 429 279	1 653 571
Utbytte	6	10 000 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		18 303 525	6 863 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 294 434 727</b>	<b>1 482 995 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 299 864 103</b>	<b>9 019 556 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 734 401 229</b>	<b>18 435 246 847</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Årsberetning 2023 for SBB Samfunnsbygg AS

### Virksomhetens art

SBB Samfunnsbygg AS eier og forvalter samfunnsbygg og sosial infrastruktur gjennom datterselskaper i hele Norge. Virksomheten omfatter utvikling, utleie med drift og forvaltning, samt kjøp og salg av eiendom. SBB Samfunnsbygg AS er lokalisert i Oslo, men det norske konsernet har i tillegg flere regionskontorer lokalisert nærere bygg som forvaltes.

### Eiendomskonsernet

SBB Samfunnsbygg AS sin eiere SBB Norge AB er et heleid datterselskap av Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB. Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB utarbeider konsernregnskap som inkluderer SBB Samfunnsbygg AS med datterselskaper. SBB Samfunnsbygg AS er fritatt for utarbeidelse av konsernregnskap iht. Regnskapsloven. Konsernregnskapet for SBB Samfunnsbygg AS kan innhentes ved å kontakte Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB.

### Fortsatt drift

Det norske SBB-konsernet har i perioden levert et godt økonomisk resultat og selskapets økonomiske og finansielle stilling er sterk. Selskapet står godt rustet til å møte fremtidens utfordringer og krav til konkurransekraft. I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

SBB Samfunnsbygg AS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av begge kjønn. Selskapet hadde per 31.12.2023 16 ansatte, hvorav 10 mannlige og 6 kvinnelige ansatte. Det norske SBB-konsernet har ved utgangen av 2023 totalt 18 ansatte. Det registrerte sykefraværet i SBB Samfunnsbygg AS var på 2% i 2023.

Selskapet har etablert en policy som ivaretar hensyn SBB Samfunnsbygg AS til likestilling mellom kjønnene. Selskapets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Selskapet er klar over de samfunnsmessige krav som stilles til likestilling og vil også i fortsettelsen tilstrebe dette. Arbeidsmiljøet vurderes som godt. Det er ikke registrert vesentlig sykefravær eller personskader.

### Styreforsikring

SBB-konsernet har tegnet styreansvarsforsikring for konsernet og datterselskaper. Forsikringen dekker daglig leders og styrets personlige juridiske ansvar for økonomisk skade forårsaket ved utførelsen av deres oppgaver.

### Miljø og bærekraft

Økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft er grunnleggende forutsetninger i prosjekter av selskapets datterselskaper. Konsernet har vedtatt et mål om klimanøytralitet i hele verdikjeden innen 2030 («Roadmap 2030»). Det er en viktig del av selskapets løfte om å bygge et bedre samfunn, noe som søkes gjort sammen med leietakere, leverandører og andre berørte parter.

Byggene har overvåkning av energi, vann og avløp, med hensikt om å eliminere unødvendig forbruk. Selskapet jobber målrettet med å redusere energibruken i bygg, og har iverksatt flere prosjekter for energieffektivisering i bygg.

Selskapet er omfattet av Åpenhetsloven, og selskapets åpenhetsrapport vil bli tilgjengelig på selskapets nettsider ([www.sbbnorden.no](http://www.sbbnorden.no)).

### Eiendomsvirksomheten

Forvaltning, drift og utvikling av fast eiendom er hovedvirksomheten til selskapet. Ledigheten i porteføljen er lav. I det norske konsernet har hver eiendom et eget eiendomsteam som består av en controller, teknisk ansvarlig og kommersielt ansvarlig.

### Markedsrisiko

Det norske konsernet er eksponert for makroøkonomiske svingninger og endringer i rentenivået. Inflasjon og andre makroøkonomiske parametere kan påvirke eiendommenes verdi, samt finansieringskostnader.



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Finansiell risiko

Selskapet har ikke ekstern finansiering. SBB Samfunnsbygg AS med datterselskaper har en sterk finansiell stilling. Det norske konsernet har langvarige leiekontrakter med solide leietakere og lav ledighet i porteføljen. Det norske konsernet har gjennom året vært inkludert i et konsernkontosystem i DNB, og dette bidrar til å minimere likviditetsrisikoen for SBB Samfunnsbygg AS og datterselskapene.

Foruten konsernfinansiering har det norske konsernet finansiering ved ett obligasjonslån på 350 millioner NOK (forfall juni 2027), samt 400 millioner NOK i banklån.

## Operasjonell risiko

Det norske konsernet har lang gjenværende vektet leietid med solide leietakere, og en liten andel lån som har kortsiktig forfall. Mesteparten av leietakere er offentlige, og tilhørende kredittrisiko vurderes som lav. Videre gir kontraktene en sterk løpende fri kontantstrøm, slik at fremtidig betjeningsevne for gjelden anses som god.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

SBB Samfunnsbygg AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

## Selskapets økonomi og virksomhet

I 2023 har inntektene vært NOK 32 811 067, mot NOK 40 084 809 i 2022. Årsresultatet i 2023 er på NOK 4 855 372 807 mot NOK 1 362 592 159 i 2022.

Sum eiendeler var pr. 31.12.2023 NOK 23 734 401 229 mot NOK 18 435 246 847 i 2022. Egenkapitalandelen pr 31.12.2023 utgjør 19 %.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet for 2023 et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat av virksomheten som helhet. Selskapet er finansiert av egenkapital og gjeld. Styret vurderer selskapets finansielle stilling som god. Likviditeten i det norske konsernet anses som god.

## Hendelser etter balansedagen

### Dødsfall av Henrik Melder, daglig leder og Country Manager (SBB Norge)

Henrik Melder, daglig leder i SBB Samfunnsbygg AS, døde i februar 2024 etter kort tids sykdom. Henriks tragiske bortgang var, og er fortsatt, et stort tap for selskapet. Selskapets ansatte har mistet en svært dyktig sjef, fantastisk kollega og omtenksom venn.

### Børsnotering av PPI

I februar 2024 det informert, ved børsmelding av SBB AB, at en forbereder for en mulig notering av Public Property Invest AS («PPI»), som SBB Samfunnsbygg AS eide 44.83% av per 31.12.2023. Børsnoteringen ble gjennomført 29.april 2024. Som del av børsnoteringen overførte SBB Samfunnsbygg AS til PPI:

- i) noen eiendomsselskaper,
- ii) forvaltningsselskapet SBB Förvaltnings AS og
- iii) SBB Samfunnsbygg AS sin organisasjon og ansatte (virksomhetsoverdragelse).

PPI og SBB Samfunnsbygg AS har inngått avtale om at førstnevnte skal forvalte sistnevnte sin eiendomsportefølje.

## Kontantstrømoppstilling

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivitet i 2023 er på MNOK 4129 mot MNOK 983 i 2022. Endringen er i det meste forklart av gevinst (tap) ved salg av aksjer.

Netto kontantstrøm i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på MNOK 1934 i 2023, mot MNOK 404 i 2022. Endring fra innbetalinger ved salg av aksjer og eiendeler oppgjør i forbindelse med salgstransaksjoner utgjør den største endring fra fjoråret.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var MNOK -6082 i 2023, mot MNOK -1430 i. De viktigste driverne er poster for inn- og utbetaling av gjeld, samt endringer i konsernfinansiering.



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 4 855 372 807 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til utbytte	10 000 000 000
Overført fra overkursformid	-2 190 128 192
Til annen egenkapital	-2 954 499 001

Stockholm, 25.06.2024  
Styret i SBB Samfunnsbygg AS

DocuSigned by:  
*Karl Krister Karlsson*  
8A258AFD754F48F...

Karl Krister Karlsson  
styremedlem

DocuSigned by:  
*Daniel Gustav Åke Tellberg*  
8E9E13E0FA7E4E7...

Daniel Gustav Åke Tellberg  
styremedlem

DocuSigned by:  
*Leiv Inge Synnes*  
069A6BE535BC4A3...

Leiv Inge Synnes  
styreleder

DocuSigned by:  
*Annika Elisabeth Ekström*  
90BEAF53581A4E6...

Annika Elisabeth Ekström  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

<b>Resultatregnskap</b>			
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt	1	32 811 067	40 096 309
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>32 811 067</b>	<b>40 096 309</b>
Lønnskostnad	2	27 428 210	33 649 886
Avskrivning av driftsmidler	3	187 521	216 607
Annen driftskostnad	1, 2	25 632 924	23 629 388
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>53 248 655</b>	<b>57 495 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20 437 588</b>	<b>-17 399 572</b>
Inntekt på investering i datterselskap	1, 4	139 688 744	165 022 747
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	607 329 899	187 099 612
Annen renteinntekt		173 847	217 488
Annen finansinntekt	4	4 955 669 187	1 417 438 203
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	373 090 869	29 954 342
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	362 233 026	176 174 481
Annen rentekostnad		10 254 384	72 416
Annen finanskostnad	4	3 521 918	149 753 144
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 953 761 481</b>	<b>1 413 823 666</b>
Resultat før skattekostnad		4 933 323 893	1 396 424 094
Skattekostnad på resultat	5	77 951 086	33 831 935
<b>Årsresultat</b>		<b>4 855 372 807</b>	<b>1 362 592 159</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		10 000 000 000	0
Overført fra overkursfond		-2 190 128 192	0
Avsatt til/fra annen egenkapital		-2 954 499 001	1 362 592 159
<b>Sum overføringer</b>	<b>6</b>	<b>4 855 372 807</b>	<b>1 362 592 159</b>

SBB Samfunnsbygg AS

Side 4



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

<b>Balanse</b>			
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	70 050	57 225
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>70 050</b>	<b>57 225</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		198 496	386 018
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>198 496</b>	<b>386 018</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	3 049 057 965	4 963 366 550
Lån til foretak i samme konsern	1	19 221 918 929	1 554 397 646
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 278 466 893	1 675 376 347
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 549 443 787</b>	<b>8 193 140 543</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 549 712 333</b>	<b>8 193 583 786</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	37 799 143	14 016 247
Andre kortsiktige fordringer	1	169 420	2 680 053
Fordring på selskap i samme konsern	1	139 688 744	10 199 294 572
<b>Sum fordringer</b>		<b>177 657 306</b>	<b>10 215 990 872</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1, 7	7 031 590	25 672 189
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>184 688 896</b>	<b>10 241 663 061</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 734 401 229</b>	<b>18 435 246 847</b>

SBB Samfunnsbygg AS

Side 5



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

<b>Balanse</b>			
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 737 112	2 737 112
Overkurs		4 107 843 043	6 297 971 235
Annen innskutt egenkapital		323 956 971	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 434 537 126</b>	<b>6 300 708 347</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	3 114 982 274
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>3 114 982 274</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4 434 537 126</b>	<b>9 415 690 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	1	8 005 429 376	7 536 560 395
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 005 429 376</b>	<b>7 536 560 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	1	1 195 132 135	1 438 602 792
Leverandørgjeld		519 657	2 415 705
Betalbar skatt	5	76 050 131	33 460 196
Skyldig offentlige avgifter		4 429 279	1 653 571
Utbytte	6	10 000 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		18 303 525	6 863 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 294 434 727</b>	<b>1 482 995 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 299 864 103</b>	<b>9 019 556 225</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>23 734 401 229</b>	<b>18 435 246 847</b>

Stockholm, 25.06.2024  
Styret i SBB Samfunnsbygg AS

<p>DocuSigned by: <i>Karl Krister Karlsson</i> 8A258AFD754F48F...</p> <p><u>Karl Krister Karlsson</u> styremedlem</p>	<p>DocuSigned by: <i>Leiv Inge Synnes</i> 069A6BE535BC4A3...</p> <p><u>Leiv Inge Synnes</u> styreleder</p>
<p>DocuSigned by: <i>Daniel Gustav Åke Tellberg</i> 8F9E13E0FA7E4E7...</p> <p><u>Daniel Gustav Åke Tellberg</u> styremedlem</p>	<p>DocuSigned by: <i>Annika Elisabeth Ekström</i> 90BEAE53581A4E6...</p> <p><u>Annika Elisabeth Ekström</u> styremedlem</p>

**SBB Samfunnsbygg AS** **Side 6**



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

<b>Indirekte kontantstrøm</b>		
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	4 933 323 893	1 396 424 094
Periodens betalte skatt	33 460 196	27 983 074
Gevinst ved salg av aksjer	-3 797 288 497	-677 814 483
Ordinære avskrivninger	187 521	216 607
Nedskrivning av aksjer	373 090 869	-29 954 342
Inntekt på investering i datter	-139 688 744	-165 022 747
Endring i kundefordringer	-21 272 263	615 956 829
Endring i leverandørgjeld	-1 896 048	-163 287
Endring i andre tidsavgrensningsposter	<u>2 816 395 132</u>	<u>-127 733 580</u>
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>4 129 391 667</b>	<b>983 926 017</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	87 803
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	1 934 279 457	770 786 561
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	366 263 813
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>1 934 279 457</b>	<b>404 434 945</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	468 868 981	1 025 237 525
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	15 037 707	1 301 619
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	17 667 521 283	1 554 397 646
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	822 040	290 733 117
Utbetaling av konsernbidrag	-7 980 400	-225 066 207
Innbetalinger av konsernbidrag	166 394 580	494 971 282
Innbetaling av utbytte	1 155 000 000	590 000 000
Netto endring konsernfinansiering	<u>-9 788 710 730</u>	<u>1 471 223 424</u>
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-6 082 311 725</b>	<b>-1 429 909 969</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-18 640 601	-41 549 007
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	<u>25 672 189</u>	<u>67 221 196</u>
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>7 031 588</b>	<b>25 672 189</b>

SBB Samfunnsbygg AS

Side 7



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Noter til årsregnskapet 2023

### SBB Samfunnsbygg AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens alminnelige regler. SBB Samfunnsbygg AS er heleid datterselskap av Samhäll 40 AB, som inngår i konsernregnskapet til Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. SBB Samfunnsbygg er fritatt for utarbeidelse av konsernregnskap iht regnskapsloven §3-7. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har forretningskontor i Stockholm, selskapet er børsnotert og konsernregnskapet kan hentes på selskapets hjemmeside: <http://sbbnorden.se/>

Selskapet var overtakende selskap i fisjon med datterselskaper i 2023, fusjonene ble gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet fra 01.01.2023.

#### Inntekter

Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Andre inntekter gjelder salg av administrasjons- og driftstjenester til, i hovedsak konserninterne selskaper.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Konsernmellomværende

Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/ utbytte for inneværende år motregnes ikke før etter vedtakstidspunktet, og er derfor presentert på egen linje i balansen.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

#### Investeringer

Selskapets investeringer er klassifisert som langsiktige og vurderes til anskaffelseskost. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Anleggsmidler/ varige driftsmidler og avkrivninger

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

#### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode, er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og ander kortsiktige, likvide plasseringer.

SBB Samfunnsbygg AS

Side 8



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Noter til årsregnskapet 2023

### SBB Samfunnsbygg AS

#### Note 1 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:	2023	2022
<b>Langsiktig fordring</b>		
Langsiktig fordring til selskap i samme konsern	19 221 918 929	1 554 397 646
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>19 221 918 929</b>	<b>1 554 397 646</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-8 005 429 376	-7 536 560 395
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>-8 005 429 376</b>	<b>-7 536 560 395</b>
<b>Renteinntekt konsernfordring</b>	<b>-607 329 899</b>	<b>-187 099 612</b>
<b>Rentekostnad konserngjeld</b>	<b>362 233 026</b>	<b>176 174 481</b>
Lånet renteberegnes med fastrente basert på markedsmessige vilkår	4%	2%
<b>Kortsiktige fordringer</b>		
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (konsernbidrag)	139 688 744	166 394 580
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	0	10 032 899 992
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (kundefordring)	33 588 490	
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>173 277 234</b>	<b>10 199 294 572</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern(bankbeholdning)	-1 184 539 480	-1 347 790 306
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	-1 893 650	-82 832 086
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernbidrag)	-8 699 004	-7 980 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>-1 195 132 135</b>	<b>-1 438 602 792</b>
<b>Annen driftskostnad fra selskap i samme konsern:</b>		
<b>Selskap</b>	<b>Tilknytning</b>	
SBB Förvaltnings AB	Søster	584 547
Samhøllsbyggnadsbolaget i Norden AB	Konserntopp	5 215 294 3 357 465
SBB Förvaltnings AS	Datter	44 119
<b>Totalt kostnad</b>		<b>5 799 841 3 401 584</b>



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Noter til årsregnskapet 2023

### SBB Samfunnsbygg AS

#### Annen driftsinntekt til selskap i samme konsern:

Selskap	Tilknytning	2023	2022
Jonas Lies gt AS	Datterselskap	2 147 606	1 037 209
Kunnskapsveien 55 AS	Datterselskap	0	1 157 772
Farmannsveien 50 AS	Datterselskap	2 915 611	1 252 324
Ringstabekk AS	Datterselskap	622 774	295 331
Olav Trygvasons gate 4 AS	Datterselskap	1 113 766	537 654
Wilbergjordet 1 AS	Datterselskap	709 137	347 092
Myrdalsvegen 22 AS	Datterselskap	0	283 184
Triga Eiendom AS	Datterselskap	399 762	243 255
Quattro Eiendom AS	Datterselskap	311 241	151 596
Vogts gate 17 AS	Datterselskap	0	653 596
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	Datterselskap	0	1 740 137
Samholderen I AS	Datterselskap	0	493 549
Samholderen II AS	Datterselskap	0	355 177
Feiring AS	Datterselskap	1 070 567	517 041
GC Sykehus AS	Datterselskap	2 540 246	3 656 675
GC Helsehus AS	Datterselskap	1 749 074	1 633 221
Lyn Parkering AS	Datterselskap	52 809	13 148
Hansagården Eiendom AS	Datterselskap	0	1 548 968
Hansaparkering AS	Datterdatterselskap	0	38 238
Jærveien AS	Datterselskap	0	55 058
Kaldnes Park AS	Datterdatterselskap	0	5 000
Osloveien 182 Utvikling AS	Datterdatterselskap	43 167	0
St. Mariegt AS	Datterselskap	481 834	285 125
Offentlige Bygg Bidco AS	Datterselskap	0	10 000
Offentlige Bygg AS	Datterdatterselskap	0	10 000
Andelseier AS	Datterdatterselskap	0	10 000
SBB Sandnes Sentrumsutvikling Holding AS	Datterselskap	0	10 000
SBB Sandnes Sentrumsutvikling AS	Datterdatterselskap	250 286	96752
SBB Tønsberg Bidco AS	Datterselskap	0	10 000
Marie Treschow Eiendom AS	Datterdatterselskap	583 265	281 694
Ryllikveien Bolig AS	Datterdatterselskap	28 956	12 585
Maribu Eiendom AS	Datterdatterselskap	453 651	219 095
SBB Omsorg Oslo AS	Datterselskap	146 667	70 834
RCH Bidco AS	Datterselskap	0	10 000
SBB Mjøsbolig AS	Datterdatterselskap	600 174	240 744
SBB Trosvik Eiendom AS	Datterdatterselskap	334 753	138 346
SBB Anton Krogsvoldsvei 13 AS	Datterdatterselskap	47 851	22 811
SBB Gubberogata 11 AS	Datterdatterselskap	45 990	21 924
SBB ML Eiendom Levanger AS	Datterdatterselskap	619 328	299 111
Nye Barcode 121 Bidco AS	Datterselskap	0	10 000
B121 Holding AS	Datterselskap	0	10 000
Barcode 121 Holding AS	Datterselskap	0	10 000
Blådalen Holdco AS	Datterselskap	0	10 000
Blådalen Bidco AS	Datterdatterselskap	0	10 000

**SBB Samfunnsbygg AS**

**Side 10**



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Noter til årsregnskapet 2023

### SBB Samfunnsbygg AS

Rasletind Holdco AS	Datterselskap	0	10 000
Gullhaug Holdco AS	Datterselskap	0	10 000
Gullhaug Bidco AS	Datterdatterselskap	0	10 000
Barnehagebo Bidco AS	Datterselskap	0	10 000
SBB Barnehagebo AS	Datterdatterselskap	0	12 001 693
SBB Barnehagebo II AS	Datterdatterselskap	0	118 161
SBB Lysaker idrettsbarnehage I AS	Datterdatterselskap	0	105 729
SBB Læringsverkstedet Maurtua I AS	Datterdatterselskap	0	37 120
SBB Granåslia Barnehage I AS	Datterdatterselskap	0	73 428
SBB Omsorgsbolig Bidco AS	Datterselskap	0	10 000
SBB Omsorgsbolig 2 AS	Datterdatterselskap	247 890	119 882
SBB Omsorgsbolig 1 AS	Datterdatterselskap	884 433	430 127
SBB Omsorgsbolig 3 AS	Datterdatterselskap	21 265	12 176
Åsheimveien 3 AS	Datterdatterselskap	124 600	60 258
Åsheimveien 5 AS	Datterdatterselskap	18 690	11 913
SBB Omsorgsbolig 4 AS	Datterdatterselskap	50 119	24 238
Grevling Eiendom AS	Datterdatterselskap	0	30 654
SBB Sandnesbibliotek Holding AS	Datterselskap	0	10 000
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	Datterselskap	348 040	179 371
Rambergveien 9 AS	Datterselskap	0	284 884
Skogstunet Barnehageeiendom AS	Datterdatterselskap	0	126 134
Stenberghaugen Barnehage AS	Datterdatterselskap	0	64 931
Ødegården Barnehageeiendom AS	Datterdatterselskap	0	56 956
Skyttelveien Barnehage AS	Datterdatterselskap	0	151 401
JKGT 2 gt	Datterselskap	371 203	181 558
SBB Omsorgsbolig 6 AS	Datterdatterselskap	197 125	71 216
SBB Omsorgsbolig 5 AS	Datterdatterselskap	63 195	0
SBB Stakkevollvegen 307 AS	Datterdatterselskap	76 165	37 136
SBB Startup 1 AS	Datterselskap	0	10 000
SBB Startup 2 AS	Datterselskap	0	10 000
UL Portefølje AS	Datterselskap	0	10 000
SBB Startup 4 AS	Datterselskap	0	10 000
SBB Startup 5 AS	Datterselskap	0	10 000
140 Trygge Barnehageselskap	Datterdatterselskap	0	7 981 596
<b>Total inntekt</b>		<b>19 671 240</b>	<b>40 084 808</b>

#### Mellomværende med tilknyttet selskap:

Selskap		2023	2022
Nordiqus Norway Education Holdco 1 AS	Kundefordring	13 729 569	0
North 2020 AS	Kortsiktig fordring	88 000	0
<b>Totalt</b>		<b>13 817 569</b>	<b>0</b>



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Noter til årsregnskapet 2023

### SBB Samfunnsbygg AS

#### Note 2 Lønn og honorarer til styret og revisor

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har derfor en innskuddsbasert pensjonsavtale for alle ansatte i selskapet på 5 %.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	21 616 002	27 473 484
Arbeidsgiveravgift	3 790 982	4 127 225
Pensjonskostnader	2 471 390	3 230 291
Andre ytelser	-450 164	-1 181 114
<b>Sum</b>	<b>27 428 210</b>	<b>33 649 886</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 19 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 350 877	0
Pensjonskostnader	129 296	0
Annen godtgjørelse	25 802	0
<b>Sum</b>	<b>2 505 975</b>	<b>0</b>

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.

	2023
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	1 247 085
Honorar til revisor for skatterådgivning og andre tjenester	0
<b>Sum honorarer</b>	<b>1 247 085</b>

#### Note 3 Anleggsmidler

	Kontormaskiner	Inventar	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	523 399	1 219 275	1 742 673
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>523 399</b>	<b>1 219 275</b>	<b>1 742 673</b>

Akk. avskrivninger pr 31.12	461 713	1 082 464	1 544 177
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>61 686</b>	<b>136 810</b>	<b>198 496</b>

Årets avskrivninger	45 600	141 921	187 521
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>45 600</b>	<b>141 921</b>	<b>187 521</b>

Økonomisk levetid	3 - 5 år	5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Noter til årsregnskapet 2023

### SBB Samfunnsbygg AS

#### Note 4 Aksjer i datter- og tilknyttet selskap

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden.

Selskapsnavn	Eierandel	Balansført	Aksjekapital	Resultat 2023	Egenkapital
SBB Drift AS	100 %	732 043	50 000	686 594	69 309
SBB Förvaltnings AS	100 %	5 112 770	30 000	1 786 897	5 112 769
Rasletind Holdco AS	100 %	421 490 540	50 000	85 935	427 543 385
SBB Tønsberg Bidco AS	100 %	169 678 613	90 000	8 247 722	165 257 210
RCH Bidco AS	100 %	249 088 985	120 000	4 775 980	250 129 067
SBB Sandnes Sentrumsutv. Holding AS	100 %	35 864 956	3 271 416	1 107 032	58 146 508
SBB Omsorgsbolig Bidco AS	100 %	21 477 482	30 000	680 914	15 420 087
SBB Sandnesbib. Holding AS	100 %	1 343 618	30 000	627 882	24 430
SBB Startup 5 AS	100 %	24 430	30 000	14 819	24 430
Jonas Lies gate 20 AS	100 %	227 308 272	2 000 000	16 035 479	29 523 459
Ringstabekk AS	100 %	112 346 218	6 000 000	4 013 801	103 111 101
GC Helsehus AS	100 %	197 346 678	144 000	1 281 479	8 114 869
Feiring Eiendom AS	100 %	162 062 038	11 300 000	6 386 366	172 946 338
Ringstabekk Drift AS	100 %	50 000	50 000	59 203	194 389
Farmannsveien 50 AS	100 %	419 031 575	100 000	99 824	355 818 559
Olav Trygvasons gate 4 AS	100 %	113 790 310	3 400 000	7 851 987	129 807 184
Wilbergjordet 1 AS	100 %	106 051 407	200 000	4 687 529	87 597 514
Triga Eiendom AS	100 %	122 909 928	330 000	4 490 729	79 813 245
Quattro Eiendom AS	100 %	17 145 955	800 000	2 469 675	18 909 729
Lyn Parkering AS	100 %	-52 841	100 000	320 779	287 343
St. Mariegt 88 AS	100 %	25 696 984	6 450 950	2 558 144	14 252 795
SBB Omsorg Oslo AS	100 %	22 535 661	60 000	628 149	22 411 382
JKGT2 AS	100 %	36 772 977	14 625 000	66 498	14 307 450
Gullhaug Bidco AS	100 %	480 654 964	3 000 000	109 124	673 212 979
Blådalen Bidco AS	100 %	50 000	30 000	106 553	10 313 193
Offentlige Bygg AS	100 %	100 544 401	8 750 000	6 946 626	265 217 064
<b>Totalt</b>		<b>3 049 057 964</b>	<b>61 041 366</b>	<b>76 125 720</b>	<b>2 907 565 788</b>



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

<b>Noter til årsregnskapet 2023</b>
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>

Selskapet har i 2023 solgt følgende aksjer med gevinst:

Selskap	Gevinst
Barnehagebo Bidco AS	
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	
Hansagården Eiendom AS	
HFI Portefølje AS	
Samholderen I AS	
Samholderen II AS	
SBB Startup I AS	
SBB Startup II AS	
UL Portefølje AS	
SBB Startup 4 AS	
SBB Norway Education Holdco 1 AS	
Total gevinst salg til Nordiqus	3 372 806 284
GC Sykehus og Gardermoen Campus Utvikling AS	427 771 784
Procontra salg i 2022, Kobberslagerstredet	-2 723 840
Procontra salg i 2022, Myrdalsveien	-536 131
Avvikling North 202	-29 600
<b>Total gevinst</b>	<b>3 797 288 497</b>

Følgende selskaper ble i 2023 fusjonert med SBB Samfunnsbygg AS:

Gullhaug Holdco AS  
Blådalen Holdco AS  
Nye Barcode 121 Bidco AS  
B121 Holding AS  
Barcode 121 Holding AS AS  
Offentlige Bygg Bidco AS  
Andelseier AS

Alle selskapene ble fusjonert med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet fra 01.01.2023.

#### Tilknyttet selskap og Felleskontrollert virksomhet

Selskapsnavn	Eierandel	Balanseført	Aksjekapital	Resultat 2023	Egenkapital
Public Property Invest AS	44,83 %	1 278 466 893	3 596 583	-900 000 000	2 850 000 000
<b>Totalt</b>		<b>1 278 466 893</b>	<b>3 596 583</b>	<b>-900 000 000</b>	<b>2 850 000 000</b>

I 2023 ble Gardermoen Campus Utvikling AS solgt, og North 2020 AS avviklet.



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Noter til årsregnskapet 2023

### SBB Samfunnsbygg AS

#### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	77 963 911	33 844 052
Endring i utsatt skattefordel	-12 825	-12 117
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>77 951 086</b>	<b>33 831 935</b>

#### Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	4 933 323 893	1 396 424 094
Permanente forskjeller	-4 579 000 776	-1 237 778 802
Endring i midlertidige forskjeller	58 295	55 075
Mottatt konsernbidrag	0	1 371 833
Avgitt konsernbidrag	-8 699 004	-7 980 400
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>345 682 408</b>	<b>152 091 799</b>

#### Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	47 232 388	14 378 295
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 913 781	-2 735 673
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	30 731 524	21 817 574
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>76 050 131</b>	<b>33 460 196</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>		
Resultat før skatt	4 933 323 893	1 396 424 094
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 085 331 256	307 213 301
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 007 380 171	-272 311 337
Skatteeffekt av konsernbidrag, underskudd og avskåret rentefradrag		-430 763
Sum	77 951 086	34 471 201
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>1,6 %</b>	<b>2,5 %</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-318 407	-260 112	58 295
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-318 407</b>	<b>-260 112</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-70 050</b>	<b>-57 225</b>	<b>12 825</b>



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Noter til årsregnskapet 2023

### SBB Samfunnsbygg AS

#### Note 6 Egenkapital

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 737 112	1	2 737 112

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
SBB Norge AB	2 737 112	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 737 112</b>	<b>100%</b>

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 01.01.2023	2 737 112	6 297 971 235	0	3 114 982 274	9 415 690 621
Årets resultat				4 855 372 807	4 855 372 807
Utbytte				-10 000 000 000	-10 000 000 000
Fusjon			323 956 971	-160 483 273	163 473 698
Overført fra overkurs		-2 190 128 192		2 190 128 192	
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 737 112</b>	<b>4 107 843 043</b>	<b>323 956 971</b>	<b>0</b>	<b>4 434 537 126</b>

Selskapet skal i 2024 motregne utbyttebeløp for 2023 mot øvrige konserninterne poster som selskapet har.

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.

#### Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 1 053 129.

Regnskaplinjen Gjeld til kredittinstitusjon på kr 5 978 461 i selskapets balanse utgjør bokføring av konsernkontoordning. SBB Samfunnsbygg AS er innehaver av konsernets konsernkontoordning.



DocuSign Envelope ID: D042DCD6-0980-4098-B66A-85E47685FC63

## Noter til årsregnskapet 2023

### SBB Samfunnsbygg AS

#### Note 8 Hendelser etter balansedato

Dødsfall av Henrik Melder, daglig leder og Country Manager (SBB Norge)  
Henrik Melder, daglig leder i SBB Samfunnsbygg AS, døde i februar 2024 etter kort tids sykdom. Henriks tragiske bortgang var, og er fortsatt, et stort tap for selskapet. Selskapets ansatte har mistet en svært dyktig sjef, fantastisk kollega og omtenkssom venn.

#### Børsnotering av PPI

I februar 2024 det informert, ved børs melding av SBB AB, at en forbereder for en mulig notering av Public Property Invest AS («PPI»), som SBB Samfunnsbygg AS eide 44.83% av per 31.12.2023.

Børsnoteringen ble gjennomført 29.april 2024. Som del av børsnoteringen overførte SBB

Samfunnsbygg AS til PPI:

- i) noen eiendomsselskaper
- ii) forvaltningsselskapet SBB Förvaltnings AS
- iii) SBB Samfunnsbygg AS sin organisasjon og ansatte (virksomhetsoverdragelse).

PPI og SBB Samfunnsbygg AS har inngått avtale om at førstnevnte skal forvalte sistnevnte sin eiendomsportefølje.

Eiendomsselskapene nevnt over var Farmannsveien 50 AS, Jonas Lies gate 20 AS, Wilbergjordet 1 AS, Olav Trygvasons gate 4 AS og JKGT 2 AS.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i SBB Samfunnsbygg AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SBB Samfunnsbygg AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 25. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jon-Michael Grefsrød  
statsautorisert revisor



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Grefsrød, Jon-Michael

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-25 11:49:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QF5OG-3NZ00-K8182-7DD2W-6QVQZ-CH8Y1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>