



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 149 703  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SBB SAMFUNNSBYGG AS  
Forretningsadresse: Tordenskiolds gate 10  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	3	32 906 554	35 594 463
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 906 554</b>	<b>35 594 463</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	25 793 570	22 092 837
Avskrivning av driftsmidler	1	284 237	323 407
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2, 3	16 947 501	17 713 737
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 025 308</b>	<b>40 129 981</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 118 754</b>	<b>-4 535 518</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 5	371 371 282	56 026 423
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	112 764 213	82 199 658
Annen renteinntekt		8 238 328	2 056 401
Annen finansinntekt	5	1 096 797 941	47 899 525
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 589 171 765</b>	<b>188 182 008</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-66 047 524	15 428 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	103 655 604	117 139 730
Annen rentekostnad		6 670	20 437 044
Annen finanskostnad		4 457	21 894 553
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 619 206</b>	<b>174 899 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 551 552 559</b>	<b>13 282 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 541 433 805</b>	<b>8 746 762</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	77 159 789	-9 011 109
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 464 274 016</b>	<b>17 757 871</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 464 274 016</b>	<b>17 757 871</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 464 274 016</b>	<b>17 757 871</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 464 274 016</b>	<b>17 757 871</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/fra annen egenkapital		1 464 274 016	17 757 871
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>1 464 274 016</b>	<b>17 757 871</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	45 108	2 411 618
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>45 108</b>	<b>2 411 618</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		514 822	799 059
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>514 822</b>	<b>799 059</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	5 654 751 497	6 342 317 232
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 314 676 716	297 255 778
Obligasjoner	3		5 513 382 168
Andre langsiktige fordringer			8 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 969 428 214</b>	<b>12 160 955 178</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 969 988 143</b>	<b>12 164 165 854</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	497 266 360	9 272 543
Andre kortsiktige fordringer		135 495 916	6 645 810
Krav på innbetaling av selskapskapital	3	7 448 135 772	56 026 423
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 080 898 049</b>	<b>71 944 776</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3, 7	67 221 196	114 160 838
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>67 221 196</b>	<b>114 160 838</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 148 119 245</b>	<b>186 105 614</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 118 107 388</b>	<b>12 350 271 468</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 737 112	2 737 112
Overkurs		6 297 971 235	6 297 971 235
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 300 708 347</b>	<b>6 300 708 347</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 752 390 115	288 116 100
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 752 390 115</b>	<b>288 116 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>8 053 098 462</b>	<b>6 588 824 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		32 947 309	37 613 750
Gjeld til selskap i samme konsern	3	6 478 375 561	5 540 694 317
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 511 322 870</b>	<b>5 578 308 067</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 511 322 870</b>	<b>5 578 308 067</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	3	225 066 207	177 847 199
Leverandørgjeld		2 578 992	837 420
Betalbar skatt	4	27 983 074	
Skyldig offentlige avgifter		1 302 518	1 921 786
Annen kortsiktig gjeld		296 755 264	2 532 549
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>553 686 055</b>	<b>183 138 954</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 065 008 925</b>	<b>5 761 447 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 118 107 388</b>	<b>12 350 271 468</b>



## Årsberetning 2021 for SBB Samfunnsbygg AS

### Virksomhetens art

SBB Samfunnsbygg AS eier og forvalter samfunnsbygg og sosial infrastruktur gjennom datterselskaper i hele Norge. Det er et selskap der 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 regionskontorer i Moss, Tønsberg, Kristiansand og Bergen.

### Eiendomskonsernet

SBB Samfunnsbygg AS 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

Til tross for et hendelsesrikt år som startet med Covid-19-pandemien i mars har det norske SBB konsernet levert et bra 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 31.12.2021 15 ansatte, 9 mannlige og 6 kvinnelige ansatte. Det norske SBB konsernet har ved utgangen av 2021 totalt 23 ansatte. Det registrerte sykefraværet i SBB Samfunnsbygg AS var på 0,5% i 2021.

Selskapet har etablert en policy som ivaretar hensynet til likestilling mellom kjønnene. Selskapets styre består av 1 kvinne og 2 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 konsern 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 våre prosjekter. SBB ønsker å vise handlekraft i klimaomstillingen, og konsernet har derfor vedtatt et mål om klimanøytralitet i hele verdikjeden innen 2030. Det er en viktig del av vårt løfte om å bygge et bedre samfunn, noe vi vil gjøre sammen med våre leietakere, kunder, leverandører og andre berørte parter.

De fleste bygg har overvåkning av energi, vann og avløp, for å eliminere unødvendig forbruk og vi jobber målrettet med å redusere energibruken i våre bygg.

### Eiendomsvirksomheten

Forvaltning, drift og utvikling av fast eiendom er hovedvirksomheten til selskapet. Konsernet eier gjennom datterselskaper over 400 eiendommer i Norge, som utgjør ca. 500 000 m<sup>2</sup>. Ledigheten i porteføljen er lav. I det norske konsernet har hver eiendom et eget eiendomsteam som består av en controller, en teknisk og en kommersielt ansvarlig

### Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for makroøkonomiske svingninger og endringer i rentenivået. Inflasjon og andre makroøkonomiske parametere kan påvirke eiendommenes verdi og finanskostnader.



## Finansiell risiko

Selskapet har ikke behov for eksternt finansiering. Nødvendig kapital stilles til rådighet fra selskapets eiere. SBB Samfunnsbygg AS med datterselskaper har en sterk finansiell stilling. Konsernet har langvarige leiekontrakter med solide leietakere og liten 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.

## Operasjonell risiko

Til tross for Koronapandemi og påfølgende perioder med kraftige restriksjoner i Norge står SBB Samfunnsbygg AS som en solid eiendomsaktør. SBB Samfunnsbygg har lang gjenværende vektet leietid med solide leietakere og en liten andel lån som forfaller i løpet av nær fremtid. Gjennomsnittlig gjenværende leieperiode på leiekontraktene i norske konsernet var per 31.12.2021 19,3 år. Mesteparten av våre leietakere, over 97 %, er offentlige og konsernet vurderer sin kredittrisiko som lav. Videre har konsernet 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 2021.

## Selskapets økonomi og virksomhet

I 2021 har inntektene vært NOK 32 906 554, mot NOK 35 594 463 i 2020. Årsresultatet i 2021 er på NOK 1 464 274 016 mot NOK 17 757 871 i 2020.

Sum eiendeler var pr. 31.12.2021 NOK 15 118 107 388 mot NOK 12 350 271 468 i 2020.

Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 utgjør 53 %.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet for 2021 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.

## Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31. desember 2020 har SBB Samfunnsbygg AS gjennomført en rekke transaksjoner. Blant annet er 5 eiendommer/eiendomsselskaper kjøpt og man har solgt 15 eiendomsselskaper.

Med fortsatt rådende pandemi ved inngangen av 2022 følger SBB Samfunnsbygg AS drift- og forvaltningsmessig helsemyndighetenes råd og anbefalinger. Vårt viktigste fokus er å ivareta helsen til våre medarbeidere, leietakere og leverandører, samt å sikre en forsvarlig drift av våre eiendommer.

## Kontantstrømoppstilling

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivitet i 2021 er på kr -153 152 996 mot kr -19 963 920 i 2020. Der endring fra oppgjør i forbindelse med salgstransaksjoner utgjør største endring fra fjoråret.

Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på netto kr 441 307 349 mot kr 136 585 479 i 2020. Der endring fra oppgjør i forbindelse med salgstransaksjoner utgjør den største endring fra fjoråret.

Netto økning av gjeld var på kr 588 767 925. Totalt er konsernets likviditetsbeholdning redusert med kr 46 939 641 i 2021.



## Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 1 464 274 016 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Til annen egenkapital	1 464 274 016

Stockholm, 30.06.2022  
Styret i SBB Samfunnsbygg AS

---

Ilija Batljan  
styreleder

---

Sofia Eva-Lotta Strid  
styremedlem

---

Oscar Sven Lekander  
styremedlem

---

Henrik Melder  
daglig leder

This document has esignatur Agreement-ID: efi1354KxHcjq247999510



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen driftsinntekt	3	32 906 554	35 594 463
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>32 906 554</b>	<b>35 594 463</b>
Lønnskostnad	2	25 793 570	22 092 837
Avskrivning av driftsmidler	1	284 237	323 407
Annen driftskostnad	2, 3	16 947 501	17 713 737
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>43 025 308</b>	<b>40 129 981</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 118 754</b>	<b>-4 535 518</b>
Inntekt på investering i datterselskap	3, 5	371 371 282	56 026 423
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	112 764 213	82 199 658
Annen renteinntekt		8 238 328	2 056 401
Annen finansinntekt	5	1 096 797 941	47 899 525
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-66 047 524	15 428 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	103 655 604	117 139 730
Annen rentekostnad		6 670	20 437 044
Annen finanskostnad		4 457	21 894 553
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 551 552 559</b>	<b>13 282 280</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 541 433 805	8 746 762
Skattekostnad på ordinært resultat	4	77 159 789	-9 011 109
<b>Årsresultat</b>		<b>1 464 274 016</b>	<b>17 757 871</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til/fra annen egenkapital		1 464 274 016	17 757 871
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>1 464 274 016</b>	<b>17 757 871</b>

This document has e-signatur Agreement-ID: efi1354KxHqj247999510



<b>Balanse</b>			
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	45 108	2 411 618
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>45 108</b>	<b>2 411 618</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		514 822	799 059
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>514 822</b>	<b>799 059</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	5 654 751 497	6 342 317 232
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 314 676 716	297 255 778
Fordring på selskap i samme konsern	3	0	5 513 382 168
Andre langsiktige fordringer		0	8 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 969 428 214</b>	<b>12 160 955 178</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 969 988 143</b>	<b>12 164 165 854</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	497 266 360	9 272 543
Andre kortsiktige fordringer		135 495 916	6 645 810
Fordring på selskap i samme konsern	3	7 448 135 772	56 026 423
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 080 898 049</b>	<b>71 944 776</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3, 7	67 221 196	114 160 838
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 148 119 245</b>	<b>186 105 614</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 118 107 388</b>	<b>12 350 271 468</b>
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>		<b>Side 5</b>	

This document has esignatur Agreement-ID: efi1354KxHqj247999510



<b>Balanse</b>			
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 737 112	2 737 112
Overkurs		6 297 971 235	6 297 971 235
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 300 708 347</b>	<b>6 300 708 347</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 752 390 115	288 116 100
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 752 390 115</b>	<b>288 116 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>8 053 098 462</b>	<b>6 588 824 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		32 947 309	37 613 750
Gjeld til selskap i samme konsern	3	6 478 375 561	5 540 694 317
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 511 322 870</b>	<b>5 578 308 067</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	225 066 207	177 847 199
Leverandørgjeld		2 578 992	837 420
Betalbar skatt	4	27 983 074	0
Skyldig offentlige avgifter		1 302 518	1 921 786
Annen kortsiktig gjeld		296 755 264	2 532 549
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>553 686 055</b>	<b>183 138 954</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 065 008 925</b>	<b>5 761 447 021</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 118 107 388</b>	<b>12 350 271 468</b>
Stockholm, 30.06.2022 Styret i SBB Samfunnsbygg AS			
<u>Ilija Batljan</u> styreleder		<u>Sofia Eva-Lotta Strid</u> styremedlem	
<u>Oscar Sven Lekander</u> styremedlem		<u>Henrik Melder</u> daglig leder	
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>			<b>Side 6</b>

This document has esignatur Agreement-ID: efi1354KxHqj247999510



<b>Indirekte kontantstrøm</b>		
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	1 541 433 805	8 746 762
Periodens betalte skatt	0	8 002 007
Gevinst ved salg av aksjer	-1 096 797 490	0
Ordinære avskrivninger	284 237	323 407
Nedskrivning av aksjer	-66 047 524	15 428 401
Inntekt på investering i datter	-371 371 282	0
Endring i kundefordringer	-33 107 655	-8 140 021
Endring i leverandørgjeld	1 741 572	837 420
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-129 288 659	-29 157 881
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiv</b>	<b>-153 152 996</b>	<b>-19 963 920</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	245 457
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i a	1 732 675 809	137 608 340
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i a	1 291 368 460	1 024 962
Kontantbeholdning i forbindelse med fusjon	0	247 558
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktivit</b>	<b>441 307 349</b>	<b>136 585 479</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjel	933 014 803	5 309 708 067
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjel	294 495 711	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gje	178 848 609	5 027 024 776
Innbetalinger av konsernbidrag	56 026 423	143 986 790
Netto endring konsernfinansiering	1 439 782 322	172 996 150
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivi</b>	<b>-335 093 994</b>	<b>253 673 931</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivaler	-46 939 641	370 295 491
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.	114 160 838	-256 134 652
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved p</b>	<b>67 221 197</b>	<b>114 160 838</b>
<b>SBB Samfunnsbygg AS</b>		<b>Side 7</b>

This document has esignatur Agreement-ID: efi1354KxHqj247999510



## Noter til årsregnskapet 2021

### 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/>

#### 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.

#### Covid-19

Motpartisrisiko er vurdert til å være lav, og Covid-19 har ikke påvirket selskapet i særlig grad.



## Noter til årsregnskapet 2021

### SBB Samfunnsbygg AS

#### Note 1 Anleggsmidler

	Kontormaskiner	Inventar	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	472 868	1 182 003	1 654 871
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>472 868</b>	<b>1 182 003</b>	<b>1 654 871</b>
Akk. avskrivninger pr 31.12	376 913	763 137	1 140 049
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>95 955</b>	<b>418 867</b>	<b>514 822</b>
Årets avskrivninger	61 001	223 237	284 237
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>61 001</b>	<b>223 237</b>	<b>284 237</b>
Økonomisk levetid	3 - 5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### 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	2021	2020
Lønninger	20 799 323	18 256 854
Arbeidsgiveravgift	3 156 355	2 908 113
Pensjonskostnader	2 811 749	1 531 747
Andre ytelser	-973 858	-603 876
<b>Sum</b>	<b>25 793 570</b>	<b>22 092 837</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 15 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 672 185	0
Pensjonskostnader	122 625	0
Annen godtgjørelse	8 417	0
<b>Sum</b>	<b>2 803 227</b>	<b>0</b>

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.

	2021
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	1 653 297
Honorar til revisor for skatterådgivning og andre tjenester	27 039
<b>Sum honorarer</b>	<b>1 680 337</b>

**Noter til årsregnskapet 2021****SBB Samfunnsbygg AS****Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern**

Mellomværende med selskap i samme konsern:	2021	2020
<b>Langsiktig fordring</b>		
Langsiktig fordring til selskap i samme konsern	0	5 513 382 168
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>0</b>	<b>5 513 382 168</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-6 478 375 561	-5 540 694 317
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>-6 478 375 561</b>	<b>-5 540 694 317</b>
<b>Renteinntekt konsernfordring</b>	<b>-112 764 213</b>	<b>-82 199 658</b>
<b>Rentekostnad konserngjeld</b>	<b>103 655 604</b>	<b>117 139 730</b>
<b>Kortsiktige fordringer</b>		
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (konsernbidrag)	494 971 282	56 026 423
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	3 241 677 102	0
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (bankbeholdning)	3 711 487 389	0
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (kundeordring)	0	8 155 435
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>7 448 135 773</b>	<b>64 181 858</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern(bankbeholdning)	0	-170 347 199
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	0	-7 500 000
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernbidrag)	-225 066 207	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>-225 066 207</b>	<b>-177 847 199</b>
<b>Annen driftskostnad fra selskap i samme konsern:</b>		
<b>Selskap</b>	<b>Tilknytning</b>	
Hemfosa Fastighet AB	Mor	0 870 038
<b>Totalt kostnad</b>		<b>0 0</b>

This document has esignatur Agreement-ID: efi1364KxHqj247999510



## Noter til årsregnskapet 2021

### SBB Samfunnsbygg AS

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

Selskap	Tilknytning	2021	2020
Jonas Lies gt AS	Datterselskap	1 035 430	1 435 036
Kunnskapsveien 55 AS	Datterselskap	2 167 861	3 805 982
Sannergata AS	Datterselskap	622 931	3 378 034
Farmannsveien 50 AS	Datterselskap	996 297	1 765 640
Ringstabekk AS	Datterselskap	294 243	580 831
SBB Drift AS	Datterselskap		3 861 265
Olav Trygvasons gate 4 AS	Datterselskap	540 457	743 847
Wilbergjordet 1 AS	Datterselskap	336 364	638 653
Myrdalsvegen 22 AS	Datterselskap	370 729	479 409
Triga Eiendom AS	Datterselskap	294 947	586 539
Quattro Eiendom AS	Datterselskap	157 506	322 716
Brochsgate 3 AS	Datterselskap	92 342	327 451
Grunnar Nielsens gate 25 AS	Datterselskap	97 062	345 646
Prins Chr. Augusts plass AS	Datterselskap	171 548	611 044
Vogts gate 17 AS	Datterselskap	569 192	669 244
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	Datterselskap	1 756 235	2 419 731
Samholderen I AS	Datterselskap	492 703	682 852
Samholderen II AS	Datterselskap	354 568	491 407
Feiring AS	Datterselskap	516 155	715 355
GC Sykehus AS	Datterselskap	4 383 887	6 075 768
GC Helsehus AS	Datterselskap	877 423	1 174 083
Lyn Parkering AS	Datterselskap	17 975	25 036
Hansagården Eiendom AS	Datterselskap	1 449 082	2 007 209
Hansaparkering AS	Datterdatterselskap	39 729	55 457
Jærveien AS	Datterselskap	149 340	206 882
Kaldnes Park AS	Datterdatterselskap	10 986	15 841
Njøsavegen Eiendom AS	Datterselskap	179 031	638 452
Fjørevegen 20 AS	Datterselskap	69 634	266 478
St. Mariegt AS	Datterselskap	310 636	612 760
Offentlige Bygg Bidco AS	Datterselskap	10 000	
Offentlige Bygg AS	Datterdatterselskap	10 000	
Andelseier AS	Datterdatterselskap	10 000	
SBB Sandnes Sentrumsutvikling Holding AS	Datterselskap	10 000	
SBB Sandnes Sentrumsutvikling AS	Datterdatterselskap	84 090	
SBB Tønsberg Bidco AS	Datterselskap	10 000	
Marie Treschow Eiendom AS	Datterdatterselskap	281 211	
Ryllikveien Bolig AS	Datterdatterselskap	12 450	
Maribu Eiendom AS	Datterdatterselskap	218 719	
SBB Omsorg Oslo AS	Datterselskap	70 712	
RCH Bidco AS	Datterselskap	10 000	
SBB Mjøs bolig AS	Datterdatterselskap	248 326	
SBB Trosvik Eiendom AS	Datterdatterselskap	222 645	
SBB Anton Krogsvoldsvei 13 AS	Datterdatterselskap	23 081	
SBB Gubberogata 11 AS	Datterdatterselskap	22 183	

SBB Samfunnsbygg AS

Side 11

This document has esignatur Agreement-ID: efi1354KxHqr247999510

**Noter til årsregnskapet 2021****SBB Samfunnsbygg AS**

SBB ML Eiendom Levanger AS	Datterdatterselskap	298 598	
Nye Barcode 121 Bidco AS	Datterselskap	10 000	
B121 Holding AS	Datterselskap	10 000	
Barcode 121 Holding AS	Datterselskap	10 000	
Blådalen Holdco AS	Datterselskap	10 000	
Blådalen Bidco AS	Datterdatterselskap	10 000	
Rasletind Holdco AS	Datterselskap	10 000	
Gullhaug Holdco AS	Datterselskap	10 000	
Gullhaug Bidco AS	Datterdatterselskap	10 000	
Barnehagebo Bidco AS	Datterselskap	10 000	
SBB Barnehagebo AS	Datterdatterselskap	9 944 525	
SBB Barnehagebo II AS	Datterdatterselskap	117 224	
SBB Lysaker idrettsbarnehage I AS	Datterdatterselskap	105 548	
SBB Læringsverkstedet Maurtua I AS	Datterdatterselskap	10 000	
SBB Granåslia Barnehage I AS	Datterdatterselskap	73 301	
SBB Omsorgsbolig Bidco AS	Datterselskap	10 000	
SBB Omsorgsbolig 2 AS	Datterdatterselskap	120 366	
SBB Omsorgsbolig 1 AS	Datterdatterselskap	402 289	
SBB Omsorgsbolig 3 AS	Datterdatterselskap	10 325	
Åsheimveien 3 AS	Datterdatterselskap	60 501	
Åsheimveien 5 AS	Datterdatterselskap	9 075	
SBB Omsorgsbolig 4 AS	Datterdatterselskap	24 336	
Grevling Eiendom AS	Datterdatterselskap	21 080	
SBB Sandnesbibliotek Holding AS	Datterselskap	10 000	
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	Datterselskap	125 271	
Statlige Bygg AS	Datterdatterselskap	103 222	
Statlige Bygg II AS	Datterdatterselskap	160 069	
SBB Kongsvinger AS	Datterselskap	277 911	
Kvartal 71 AS	Datterdatterselskap	545 667	
Lømslands vei 6 AS	Datterdatterselskap	5 000	
Tangen Næring Holdco AS	Datterselskap	5 000	
Vestre Strandgate 21 AS	Datterdatterselskap	5 000	
Rambergveien 9 AS	Datterselskap	774 536	1 074 470
<b>Total inntekt</b>		<b>32 906 554</b>	<b>36 013 118</b>

This document has esignatur Agreement-ID: efi1354KxHqr247999510

**Noter til årsregnskapet 2021****SBB Samfunnsbygg AS****Note 4 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	74 793 279	0
Endring i utsatt skatt- koronatiltak	0	-6 600 000
Endring i utsatt skattefordel	2 366 510	-2 411 108
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>77 159 789</b>	<b>-9 011 108</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Ordinært resultat før skatt	1 541 433 805	8 746 762
Permanente forskjeller	-1 162 836 059	-49 706 346
Endring i midlertidige forskjeller	104 272	98 451
Avgitt konsernbidrag	-212 773 660	0
Avskåret rentefradrag	-27 871 435	0
Koronatiltak		30 000 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	-10 861 133	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>127 195 790</b>	<b>-10 861 133</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 908 403	-5 211 339
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-46 810 205	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	81 701 682	5 211 339
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>27 983 074</b>	<b>0</b>
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>		
Resultat før skatt	1 541 433 805	8 746 762
Beregnet skatt av resultat før skatt	339 115 437	1 924 288
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-255 823 933	-10 935 396
Skatteeffekt av konsernbidrag, underskudd og avskåret rentefradrag	-55 331 370	0
Koronatiltak		6 600 000
Sum	27 960 134	-2 411 108
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>1,8 %</b>	<b>-27,6 %</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>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-205 038	-100 765	104 272
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-10 861 133	0
Avskåret rentefradrag	0	-27 871 435	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	27 871 435	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-205 038</b>	<b>-10 961 898</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-45 108</b>	<b>-2 411 618</b>	<b>-2 366 509</b>



## Noter til årsregnskapet 2021

## SBB Samfunnsbygg AS

## Note 5 Aksjer i datter- og tilknyttet selskap

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden.

Selskapsnavn	Eierandel	Balansført	Aksjekapital	Resultat 2021	Egenkapital
SBB Drift AS	100 %	53 060	50 000	841 107	69 319
SBB Förvaltnings AS	100 %	611 067	30 000	-2 483 961	611 067
Gullhaug Holdco AS	100 %	437 903 100	4 000 000	8 208 579	485 341 556
Rasletind Holdco AS	100 %	421 490 834	50 000	212 564 155	718 103 141
Blådalen Holdco AS	100 %	5 919 275	30 000	-154 363	100 591
Nye Barcode 121 Bidco AS	100 %	4 167 013	1 096 700	-694 332	4 167 014
B121 Holding AS	100 %	2 551 776	1 000 000	4 883 323	117 036 332
Barcode 121 Holding AS	100 %	1 740 889	2 000 000	-116 802	324 24 327
Offentlige Bygg Bidco AS	100 %	132 992 891	60 000	-479 456	109 202 271
SBB Tønsberg Bidco AS	100 %	169 678 613	90 000	1 040 128	166 419 324
RCH Bidco AS	100 %	249 088 985	120 000	6 420 764	248 528 340
SBB Sandnes Sentrumsutv. Holding AS	100 %	35 864 956	3 271 416	615 287	58 146 508
Barnehagebo Bidco AS	100 %	23 682 547	30 000	-32 771 646	79 674
SBB Omsorgsbolig Bidco AS	100 %	20 692 802	30 000	-2 617 888	16 065 014
SBB Sandnesbib. Holding AS	100 %	1 252 352	30 000	-542 249	24 430
SBB Startup 1 AS	100 %	36 902	30 000	0	24 430
SBB Startup 2 AS	100 %	36 902	30 000	0	24 430
SBB Startup 3 AS	100 %	36 902	30 000	0	24 430
SBB Startup 4 AS	100 %	36 902	30 000	0	24 430
SBB Startup 5 AS	100 %	36 902	30 000	0	24 430
Jonas Lies gate 20 AS	100 %	227 308 272	2 000 000	14 637 447	29 112 972
Kunnskapsveien 4 55 AS	100 %	354 447 420	11 000 000	34 526 902	127 790 988
Ringstabeck AS	100 %	112 346 218	6 000 000	2 450 096	103 106 434
GC Sykehus AS	100 %	1 135 225 567	420 000	59 042 648	1 207 802 722
GC Helsehus AS	100 %	194 385 824	144 000	12134990	253 196 197
Feiring Eiendom AS	100 %	162 062 038	11 300 000	4 649 296	174 820 965
Ringstabeck Drift AS	100 %	50 000	50 000	0	75 008
Farmannsveien 50 AS	100 %	419 031 575	100 000	7 957 872	367 987 606
Olav Trygvasons gate 4 AS	100 %	113 790 310	3 399 999	6 916 491	130 096 491
Rambergveien 9 AS	100 %	144 884 220	30 000	7 103 529	23 969 863
Myrdalsvegen 22 AS	100 %	67 595 268	6 000 000	3 240 003	9 460 005
Hansagården Eiendom AS	100 %	159 370 343	5 100 000	11 577 652	67 862 479
Jærveien 12 AS	100 %	14 206 004	3 000 000	1 507 136	5 560 872
Vogts gate 17 AS	100 %	122 142 585	1 300 000	3 551 069	7 499 377
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	100 %	456 171 664	99 000	23 924 492	427 705 605
Wilbergjordet 1 AS	100 %	106 051 407	200 000	3 498 743	87 800 215
Triga Eiendom AS	100 %	122 909 928	320 000	594 7807	79 603 861
Quattro Eiendom AS	100 %	17 145 955	800 000	1 854 837	18 977 545
Lyn Parkering AS	100 %	-52 841	100 000	174 570	163 845
St. Mariegt 88 AS	100 %	46 051 343	6 450 950	2 958 384	14 722 049
SBB Omsorg Oslo AS	100 %	22 535 661	60 000	198 367	22 482 964
JKGT2 AS	100 %	34 534 252	14 625 000	-4 031 079	11 892 238
Samholderen I AS	100 %	103 900 890	101 597	7 601 825	8 592 855
Samholderen II AS	100 %	10 782 924	100 000	3 766 960	11 023 523
<b>Totalt</b>		<b>5 654 751 497</b>	<b>84 738 662</b>	<b>409 902 683</b>	<b>5 147 747 737</b>

This document has esignatur Agreement-ID: efi1354KxHqr247899510

**Noter til årsregnskapet 2021****SBB Samfunnsbygg AS**

Selskapet har i 2021 solgt følgende aksjer med gevinst:

Selskap	Gevinst
Brochsgate 3 AS	47 246 230
Gunnar Nilsens gt 25 AS	24 491 023
Prins Chr. Augusts Pl. AS	70 665 866
Fjørevegen 20 AS	28 845 845
Njøsavegen 2 AS	60 385 813
SBB Kongsvinger AS	145 909 536
Offentlig Eiendom AS (tilknyttet selskap)	280 050 665
<b>Totalt salg til Public Property Invest AS</b>	<b>657 594 978</b>
Sannergata AS	396 119 240
Tangen Næring Holding AS	44 462 724
Procontra salg i 2021	-1 379 452
<b>Total gevinst</b>	<b>1 096 797 490</b>

**Tilknyttet selskap og Felleskontrollert virksomhet**

Selskapsnavn	Eierandel	Balanseført	Aksjekapital	Resultat 2021	Egenkapital
Gardemoen Campus Utvikling AS	65 %	49 014 890	1 000 000	808 499	95 038 735
Public Property Invest AS	48,8 %	1 264 681 826	2 365 289	-14 170 929	2 761 960 426
North 2020 AS	49 %	980 000	200 000	-900	1 993 530
<b>Totalt</b>		<b>1 314 676 716</b>	<b>3 565 289</b>	<b>-13 363 330</b>	<b>2 858 992 691</b>

Selskapet solgte i 2021 6 datterselskap og et tilknyttet selskap til Public Property Invest AS. De foretok deretter et kjøp av 50% av aksjene til Public Property Invest AS. I ettertid har det vært emisjoner som har endret eierandel.

Datterselskapet Tangen Næring Holding AS med døtre samt datterdatterselskapene Kvartal 71 AS og Lømslandsvei 6 AS ble solgt til Solon Utvikling AS 28.06.2021. Salget ble gjennomført med delvis oppgjør i aksjer i Solon Eiendom ASA (nå Solon Eiendom AS). Endelig oppgjørssum av eiendommene/selskapene avhenger av detaljregulering av eiendommene og utnyttelsesgrad. Vederlaget på transaksjonstidspunktet ble fastsatt basert på det mest sannsynlige utbygging scenarioet. Endelig detaljregulering av eiendommene er fortsatt ikke gjennomført, og endelig oppgjør er avhengig av utbyggingsgrad. Pr. 31.12. er det fortsatt vurdert dithen at innregnet beløp er mest sannsynlig scenarioet og det er dermed ikke foretatt en tilleggsavsetning eller bokført en ytterligere fordring. Samhøllsbyggnadsbolaget i Norden AB eier pr 31.12.21 49,5% av Solon Eiendom konsernet.

**Noter til årsregnskapet 2021****SBB Samfunnsbygg AS****Note 6 Egenkapital**

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

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Samhäll 40 AB	2 737 112	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 737 112</b>	<b>100%</b>

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 01.01.2021	2 737 112	6 297 971 235	288 116 100	6 588 824 447
Årets resultat			1 464 274 016	1 464 274 016
Pr 31.12.2021	2 737 112	6 297 971 235	1 752 390 115	8 053 098 462

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 864 717.

**Note 8 Hendelser etter balansedato**

SBB Samfunnsbygg AS har solgt følgende fire datterselskaper etter balansedato:

- Kunnskapsveien 55 AS
- Vogtsgate 17 AS
- Rambergveien 9 AS
- Jærveien 12 AS

This document has e-signatur Agreement-ID: efi1354KxHcj247999510



Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ilija Batljan

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 16:45:10  
Signeret med BankID (SE)



## Sofia Eva-Lotta Strid

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 14:07:29  
Signeret med BankID (SE)



## Oscar Sven Lekander

Tidspunkt for underskrift: 08-07-2022 kl.: 09:43:19  
Signeret med BankID (SE)



## Melder, Henrik

ID: 9578-5999-4-929780  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 14:09:56  
Signeret med BankID (NO)



This document has esignatur Agreement-ID: efi1364KxHqj247999510

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

Secured by  **esignatur**



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SBB Samfunnsbygg som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 og daglig leder (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 risikoer, 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 regnskapsestimatene 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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, 8. juli 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jon-Michael Grefsrød  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - SBB Samfunnsbygg

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneco Dokument ID: B3XUZ-NTK3Y-0LFAV-OSCFK-ZU3BT-Z0BJJ



# 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."

## Jon-Michael Grefsrød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3016511

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-07-08 07:49:20 UTC



Penneo Dokument ID: B3XUZ-NTK3Y-0LFAV-0SCFK-ZU3BT-20BJJ

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/validate>