

Årsredovisning och koncernredovisning

SBB Trivium HoldCo AB

Org.nr 556937-3748

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

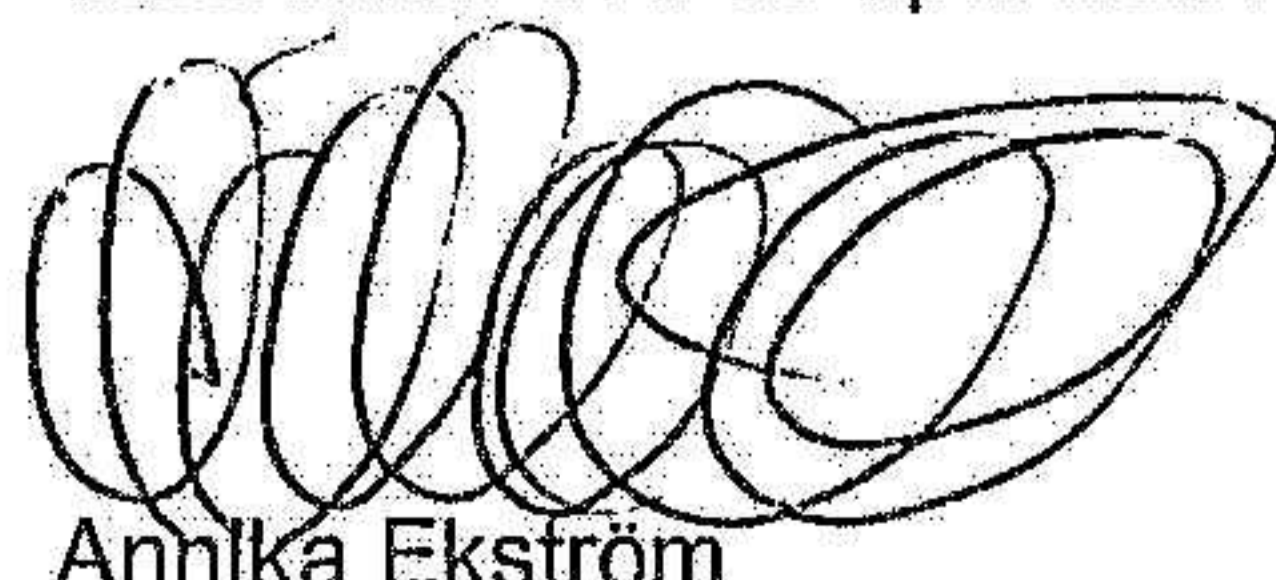
Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 april 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Stockholm den 30 april 2024



Annika Ekström

SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för SBB Trivium HoldCo AB, 559343-3443 ("SBB Trivium HoldCo AB") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

SBB Trivium HoldCo AB verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av främst samhällsfastigheter.

Bolaget ägs till 100 % av Hemfosa Sverige AB, 556780-5816 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB, 559053-5182. Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB ägs av SBB i Norden AB, 559053-5174 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget

Fastighetsbestånd

SBB Trivium HoldCo AB äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning. Fastighetsbeståndet består av 12 fastigheter (29).

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 50 % till 1472 600 tkr (2 943 100) (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 5,88 % (3,91) på rullande 12 månaders basis. SBB Trivium HoldCo AB värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har harmoniserats med SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2023-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 1 472 600 tkr (2 943 100). Under perioden har fastigheter för 1 223 926 tkr avyttrats. Därtill har 23 981 tkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 115 307 tkr (150 699), en minskning med ca 23% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 86 687 tkr (115 322), en minskning med ca 24%. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnetto är de avyttringar som gjordes under föregående år och i år. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 1 223 926 tkr avyttrats.

SBB Trivium HoldCo AB finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 50,8% (39,8).

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för SBB Trivium HoldCo AB att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 157 766 tkr (82 160) och finansnettot uppgick till 4 305 tkr (-20 262). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot 852 tkr (1 734) i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för central administration uppgick till -7 694 tkr (-7 047) där ökningen främst förklaras av att koncernen nyligen bildats.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -275 470 tkr (-42 182). I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling genom högre faktiskt inflationsutfall än vad som var antaget för 2022, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -706 tkr (-90) och uppskjuten skatt till 159 871 tkr (-1 404), där den positiva effekten på uppskjuten skatt under perioden är hänförlig till avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar. Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till -85 194 tkr (-139 494). Resultatminskningen beror på en kombination av lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet jämfört med samma period året innan och lägre driftnetto hänförligt till avyttringar, som delvis vägs upp av lägre kostnader för central administration och lägre räntekostnader. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2023 till 2 059 244 tkr (2 144 387). Soliditeten uppgick till 35% (31,8). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 8 tkr (10). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 247 979 tkr (-155 819).



SBB Trivium HoldCo AB
556824-2696

Väsentliga händelser under året

Under året har 17 fastigheter till ett bokfört värde av 1 223 926 tkr sålts.

Under tredje kvartalet valdes Leif Synnes till ny styrelseordförande och Daniel Tellberg, Krister Karlsson och Annika Ekström till styrelseledamöter i bolaget. Eva-Lotta Stridh, Ilija Batljan samt Carl Lundh Mortimer har avgått som styrelseledamot.

Utsikter för 2024

SBB Trivium HoldCo AB ska fortsätta vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar. Fokus ska ligga på långsiktigt fastighetsägande i segmenten skola, vård och omsorg samt fastigheter inom kommunal förvaltning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall att uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det risk för att förutsättningarna till fortsatt drift inte föreligger.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Finansiell översikt

Koncernen	2023	2022
Nettoomsättning	115 307	150 699
Driftnetto	86 687	115 322
Årets resultat	-85 194	-139 494
Marknadsvärde fastigheter	1 472 600	2 943 100
Antal fastigheter	12	29
Belåningsgrad (%)	50,8%	39,8%
Räntetäckningsgrad (ggr)	-16,9	-2,8
Soliditet (%)	35,0%	31,8%

Moderbolaget	2023	2022
Årets resultat, mkr	517 582	-18 624
Balansomslutning	3 234 528	1 566 112
Soliditet (%)	16,0%	0,0%

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto: Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Marknadsvärde fastigheter: Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Antal fastigheter: Antal fastigheter vid periodens utgång.

Belåningsgrad (%): Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar. Med räntebärande skulder avses obligationslån, långa och korta skulder till närstående bolag samt långa och korta övriga skulder som är räntebärande.

Räntenetto: Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad (ggr): Förvaltningsresultatet efter återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader i förhållande till räntenetto under perioden.

Soliditet (%): Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	
Balanserat resultat	525 954 000
Årets resultat	517 581 625 000
	<u>518 107 579 000</u>
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att: i ny räkning överföres	<u>518 107 579 000</u>



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hysesintäkter	4	115 307	150 699
Övriga intäkter		297	-34
Fastighetskostnader	6	-28 917	-35 343
Driftnetto		86 687	115 322
Centraladministration	5,6	-7 694	-7 047
Resultat före finansiella poster		78 993	108 275
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-275 470	-42 183
Rörelseresultat		-196 477	66 092
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	162 071	61 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-157 766	-82 160
Summa Finansnetto		4 305	-20 262
Bokslutsdispositioner			
Aktuell skatt	9	-706	-90
Uppskjuten skatt	9	159 871	-1 404
Årets resultat		-85 194	-139 494
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-85 194	-139 494
Innehav utan bestämmande inflytande			

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat		-85 194	-139 494
Årets totalresultat efter skatt		-85 194	-139 494
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-85 194	-139 494



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 472 600	2 943 100
Summa materiella anläggningstillgångar		1 472 600	2 943 100
Nyttjanderätt	11	23 378	45 530
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar på närstående bolag	12	4 229 506	3 358 743
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 229 506	3 358 743
Summa anläggningstillgångar		5 725 485	6 347 373
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	12	50	2 621
Fordringar hos närstående bolag	12	155 288	377 079
Övriga kortfristiga fordringar	13	4 203	3 292
Aktuella skattefordringar	9	1 210	1 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 095	14 851
Kassa och bank	12,15	8	10
Summa omsättningstillgångar		163 854	399 263
SUMMA TILLGÅNGAR		5 889 339	6 746 636
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	50	50
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		2 059 194	2 144 337
Summa eget kapital		2 059 244	2 144 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,17	0	1 331 649
Uppskjutna skatteskulder	9	110 768	270 639
Tomträtter	11	23 378	45 530
Långfristiga skulder till närstående bolag	12	2 991 207	2 907 461
Summa långfristiga skulder		3 125 354	4 555 280
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12,17	669 908	0
Leverantörsskulder	12	386	6 705
Övriga kortfristiga skulder	12	225	1 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	34 221	38 854
Summa kortfristiga skulder		704 741	46 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 889 339	6 746 636



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Övrigt kapital	Hybrid- obligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	50	0	0	2 270 385	2 270 435
Aktieägartillskott				13 447	13 447
Årets totalresultat				-139 494	-139 494
Eget kapital 2022-12-31	50	0	0	2 144 338	2 144 388
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	0	2 144 338	2 144 388
Aktieägartillskott				50	50
Årets totalresultat				-85 194	-85 194
Eget kapital 2023-12-31	50	0	0	2 059 193	2 059 243



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		86 687	115 322
Centraladministration		-7 694	-7 047
Ej kassaflödespåverkande poster	21	-6 491	-
Erhållen ränta		75	399
Erlagd ränta		-47 162	-38 825
Betald inkomstskatt		-507	-1 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		24 908	68 349
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		235 208	-234 159
Förändringar av rörelseskulder		-12 137	14 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten		247 979	-151 727
Investeringsverksamheten			
Investingar i befintliga fastigheter		-23 981	-32 564
Avyttring fastigheter		1 230 417	-
Förändring i fordringar hos närstående bolag		-765 868	34 277
Kassaflöde från investeringsverksamheten		440 568	1 713
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		50	13 447
Amortering lån		-661 741	-15 100
Förändring skulder till närstående bolag		-26 858	126 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22	-688 549	124 920
Årets kassaflöde		-2	-25 094
Likvida medel vid årets början		10	25 104
Likvida medel vid årets slut	15	8	10



KONCERNENS NOTER**Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper****Allmän information**

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget SBB Trivium HoldCo AB, organisationsnummer 556937-3748 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm. Styrelsen har den 22 april 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman den 30 april 2024.

Bolaget ägs till 100 % av Samhäll 121 AB, 559343-3435 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB, 559053-5182. Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB ägs av SBB i Norden AB, 559053-5174 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm. Koncernen har sin huvudsakliga verksamhet i Stockholm.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärdet förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

RESULTATRÄKNING**Resultaträkningens intäkter**

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB Trivium HoldCo AB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Fastighetskostnader

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

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntaintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden. Inventarier Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster; för vidare information, se not 16 Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. För övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

Under räkenskapsåret 2023 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Däremot har vissa Anpassningar gjorts för att lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper, i enlighet med IAS1s nya direktiv.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som skall tillämpas från och med 1 januari 2024, innebär en tilläggs-skatt för koncerner med enheter och områden som beskattas med en lägre skatteprocent än 15%. Detta innebär också att vissa delar som idag elimineras kan komma att klassificeras om till att ingå i underlaget för skatt. Detta har analyserats och bedöms eventuellt ha viss påverkan på Trivium HoldCo finansiella rapporter. Trivium HoldCo har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget per den 31 december 2023.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024 och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månadersperiod. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer Trivium HoldCo under kommande räkenskapsår att analysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på SBB Trivium HoldCo AB finansiella rapporter.

Bedömningen av koncernens potentiella exponering av Pelare 2 baserat på senaste finansiella rapporter där det inte föreligger någon väsentlig exponering för extra beskattning 2024, men först när faktiska intäkter och kostnader är kända kommer koncernen kunna bedöma och om i vilken omfattning koncernen kommer omfattas av pelare 2. Enligt bestämmelserna ska sådana koncerner med en årlig intäkt motsvarande minst 750 miljoner euro vara föremål för en effektiv skatt om minst 15 procent i respektive jurisdiktion där verksamhet bedrivs. Beräkning av den effektiva skattesatsen ska göras på en särskilt definierad skattebas. Modellreglerna har antagits i Sverige och träder i kraft den 1 januari 2024. Trivium HoldCo konsoliderade intäkter överstiger inte beloppsgränsen varför Trivium HoldCo inte träffas av Pelare 2.

Ändringar i IAS 7 Kassaflödesanalyser och IFRS 7 finansiella instrument avseende upplysningskrav gällande finansieringsarrangemang med leverantörer som träder i kraft 2024. Detta har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på SBB Trivium HoldCo AB finansiella rapporter. Ändringar i IFRS 16 Leasing avseende leasingskulder i Sale and Leaseback med ikraftträdande 2024. SBB Trivium HoldCo AB bedömer att detta inte har någon väsentlig påverkan på SBB Trivium HoldCo AB finansiella rapporter. Ändringar i IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser avseende när en valuta är växlingsbar och hur växelkurserna skall fastställas när den inte är det som träder i kraft 2024. Detta har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på SBB Trivium HoldCo AB finansiella rapporter. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBB Trivium HoldCo AB finansiella rapporter.



Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Förvärv av bolag

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

Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelarna som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Uppskjuten skatt

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

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende leasingavgifter, vilka avser betalningar under leasingperioden, vilken omfattar icke uppsägningsbar period tillsammans med perioder som omfattas av möjlighet att förlänga om leasetaget är rimligt säkert på att förlängning kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningsfrist ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	103 569	166 467
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	295 051	518 357
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	133 425	364 398
Summa	532 045	1 049 222

Not 5 Arvode till revisor

	2023-01-01	2022-01-01
<i>Ernst & Young AB</i>	<i>- 2023-12-31</i>	<i>- 2022-12-31</i>
Revisionsuppdraget	292	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	292	0

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	44927	44658
	-2066	-2065
Driftskostnader	-22 701	-26 552
Underhåll	-6 216	-8 791
Administration	-7 694	-7 047
Summa	-36 611	-42 389

Not 7 Finansiella intäkter

<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2023-01-01	2022-01-01
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	<i>- 2023-12-31</i>	<i>- 2022-12-31</i>
Ränteintäkter närstående bolag	161 996	61 499
Ränteintäkter	75	399
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	162 071	61 898

Not 8 Finansiella kostnader

<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	2023-01-01	2022-01-01
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	<i>- 2023-12-31</i>	<i>- 2022-12-31</i>
Räntekostnader kreditinstitut	-45 256	-35 250
Räntekostnader närstående bolag	-110 604	-44 554
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-853	-1 734
Värdetförändring syntetiska optioner	-132	-41
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-156 845	-81 580
Tomträttsavgäld	-921	-1 799
Summa övriga finansiella kostnader	-921	-1 799
Summa räntekostnader	-157 766	-83 379

SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

Not 9 Skatt

SBB Trivium HoldCo AB i Norden AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-706	0
Uppskjuten skatt IFRS9	81	-90
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-	-30
Uppskjuten skatt underskott	-475	-3 851
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	160 265	2 476
Redovisad skatt	159 165	-1 494
	2023-01-01	2021-01-01
	- 2023-12-31	2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-244 359	-138 000
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	50 338	28 428
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år		
Övriga ej skattepliktiga intäkter	111 094	-
Ej avdragsgilla kostnader	-2 081	-30 553
Schablonränta på p-fond	-3	-1
Ej avdragsgill ränta	-	-1
Ej skattepliktig ränta	13	0
Övertaget räntenetto	-2 943	-3 204
Skatteeffekt för utnyttjat underskott	478	-
Skatteeffekt mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar	2 273	3 801
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-90
Resultatandel KB	-	126
Övriga skattemässiga justeringar	-4	-
Redovisad skatt	159 165	-1 494
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är	-65,1%	1,1%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt fastigheter	110 586	270 851
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	165	266
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	17	-478
Redovisat värde	110 768	270 639

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,85 procent till 5,18 procent (3,19 till 4,55). Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde		
Ingående redovisat värde	2 943 100	2 951 500
Investeringar i befintliga fastigheter	23 981	32 564
Aktiverad ränta	230	1 219
Avyttrade fastigheter	-1 223 926	0
Orealiserade värdeförändringar	-270 785	-42 183
Utgående redovisat värde	1 472 600	2 943 100

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Känslighetsanalys

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

	Förändring	2023-12-31 Värdepåverkan
Tkr		
Hyresvärde	5%/-5%	72/-72
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-54/57
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-76/93
		2021-12-31
Tkr		
Hyresvärde	5%/-5%	81/-81
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-63/66
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-103/130

Not 11 Leasingavtal

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
2023-12-31		
Ingående balans	23 378	45 530
Avgående avtal	-22 152	-22 152
Utgående balans	1 226	23 378
	Nyttjanderätt	Skuld leasing
2022-12-31		
Ingående balans	45 530	45 530
Avgående avtal	-	-
Utgående balans	45 530	45 530

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 921 tkr (1 799). Tomträtter betraktas enligt IFRS16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inta att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingkulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748.

Not 12 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
2023-12-31			
Finansiella tillgångar			
Långfristiga fordringar på närstående bolag	-		4 229 506
Hysesfordringar	-		50
Fordringar på närstående bolag	-		155 288
Övriga kortfristiga fordringar	-		4 203
Kassa och bank	-		8
Summa	0		4 389 056
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till närstående bolag	-		2 991 207
Leverantörsskulder	-		386
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-		669 908
Övriga kortfristiga skulder	-		225
Summa	0		3 661 727

Värdering av finansiella tillgångar och skulder	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
2022-12-31			
Finansiella tillgångar			
Långfristiga fordringar på närstående bolag	-		3 358 743
Hysesfordringar	-		2 621
Fordringar på närstående bolag	-		377 079
Kassa och bank	-		3 292
Långfristiga fordringar	-		10
Summa	0		3 741 746
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-		1 331 649
Långfristiga skulder till närstående bolag	-		2 907 461
Leverantörsskulder	-		6 705
Övriga skulder	-		1 410
Summa	0		4 247 225

Förfallostruktur hyresfordringar	12/31/2023	12/31/2022
Ej förfallna hyresfordringar	12	-298
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	39	2 487
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	69	476
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	-70	-43
Redovisat värde	50	2 621

Reservering hyresfordringar	12/31/2023	12/31/2022
Årets reserveringar	-	-
Summa reserv osäkra hyresfordringar	0	0

Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks. För

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 275	1 627
Övriga kortfristiga fordringar	928	1 665
	4 203	3 292

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade hyresrabatter	2 707	13 679
Förutbetalda kostnader	389	1 172
Redovisat värde	3 095	14 851

Not 15 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	8	10
Redovisat värde	8	10



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

Not 16 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2023-01-01	50 000	50 000
Utgående värden 2023-12-31	50 000	50 000
Ingående värden 2022-01-01	50 000	50 000
Utgående värden 2022-12-31	50 000	50 000

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet till 50 000 kr och består av 50 000 aktier med kvotvärdet 1 kr. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innahas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Not 17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerat mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i SBB Trivium HoldCo A
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta SBB Trivium HoldCo AB betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. SBB Trivium HoldCo AB ägs till 100 % av SBB i Norden AB som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget som har en lång ränte- och kapitalbindning och tillgång till back-up faciliteter och kommer kunna täcka förfall i SBB Trivium HoldCo AB om behov skulle uppstå.

	2023-12-31				Totalt
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	-	-	-	2 991 207	2 991 207
Skulder till kreditinstitut	669 908	-	-	-	669 908
Övriga kortfristiga skulder	225	-	-	-	225
Leverantörsskulder	386	-	-	-	386
Leasingskuld	760	1 446	1 354	19 819	23 378
Upplupna kostnader	34 221	-	-	-	34 221
Summa	705 501	1 446	1 354	3 011 026	3 719 327

	2022-12-31				Totalt
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	-	-	-	2 907 461	2 907 461
Skulder till kreditinstitut	-	1 331 649	-	-	1 331 649
Övriga kortfristiga skulder	1 410	-	-	-	1 410
Leverantörsskulder	6 705	-	-	-	6 705
Leasingskuld	1 480	2 817	2 637	38 597	45 530
Upplupna kostnader	38 854	-	-	-	38 854
Summa	48 449	1 334 466	2 637	2 946 058	4 331 609

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för SBB Trivium HoldCo AB. Ränterisk påverkar SBB Trivium HoldCo AB dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i SBB Trivium HoldCo AB löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i SBB Trivium HoldCo AB samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på SBB Trivium HoldCo AB. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2023

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	669 908	100%
1-2 år	-	0%
2-3 år	-	0%
4-5 år	-	0%
Summa	669 908	100%

Ränteförfallostruktur 2022

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	1 331 649	100%
1-2 år	-	0%
2-3 år	-	0%
4-5 år	-	0%
Summa	1 331 649	100%

I kreditavtal med kreditinstitut och obligationsinnehavare finns ofta fastlagda gränsvärden, s.k. covenantar. I de flesta avtal rör de sig om soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. SBB:s egna mål för soliditet är 30 %.



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2023-12-31. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/-	Årlig resultat effekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 1079,15
Hyresintäkter	1 procent	+/- 1036,82
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 270,42
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 5642,85

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	9 974	10 318
Upplupna kostnader	2 320	5 980
Periodiserade hyresintäkter	21 262	22 556
Övriga poster	665	-
Redovisat värde	34 221	38 854

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	794 158	1 434 475
Aktier i koncernföretag	2 444 139	2 311 891
Summa	3 238 297	3 746 366

Not 20 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 21 Ej kassaflödespåverkande poster

	2023-12-31	2022-12-31
Realiserade värdeförändringar vid försäljning fastigheter	-6 491	-
Summa	-6 491	-

Not 22 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande		Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2023-12-31
	2023-01-01	transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	1 331 649	-661 741	-	-	669 908
Skulder till närstående bolag	2 907 461	-26 858	110 604	-	2 991 207
	4 239 110	-688 599	110 604	-	3 661 116

	Kassaflödespåverkande		Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2022-12-31
	2022-01-01	transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	1 346 749	-15 100	-	-	1 331 649
Skulder till närstående bolag	2 736 334	126 573	44 554	-	2 907 461
	4 083 083	111 474	44 554	-	4 239 110

Not 23 Transaktioner med närstående

SBB Trivium HoldCo AB har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 4 % för år 2023. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. SBB Trivium HoldCo AB köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Transaktioner med närstående	2023-12-31	2022-12-31
Utgående skuld per balansdag	2 991 207	2 907 461
Ränta	110 604	44 554

SBB Trivium HoldCo AB har under 2023 avyttrat totalt 17 st fastigheter till bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen.

SBB Trivium HoldCo AB har under 2023 erhållit ett aktieägartillskott om 50 tkr.

Inga ersättningar till ledande befattningshavare eller styrelseärvode har utgått under 2023.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Intäkter	3	59	0
Driftnetto		59	0
Centraladministration	4	-9	-16
Rörelseresultat	3	50	-16
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	525 861	4 701
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	94 581	30 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-104 697	-49 133
Summa resultat från finansiella poster		515 745	-14 404
Resultat efter finansiella poster		515 795	-14 420
Bokslutsdispositioner	8	-63	-4 078
Resultat före skatt			
Uppskjuten skatt	9	1 850	0
Skatt	9	0	-126
Årets resultat		517 582	-18 624

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets resultat		517 582	-18 624
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat efter skatt		517 582	-18 624



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	10		
Andelar i koncernföretag	11	277 229	454 042
Fordringar hos koncernföretag	3,12	2 956 322	1 111 083
Uppskjutna skattefordringar	13	0	476
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 233 551	1 565 601
Summa anläggningstillgångar		3 233 551	1 565 601
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		441	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	489	441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	60
Summa kortfristiga fordringar		969	501
Kassa och bank	14	8	10
Summa omsättningstillgångar		977	511
SUMMA TILLGÅNGAR		3 234 528	1 566 112
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	15	526	19 100
Årets resultat		517 582	-18 624
Summa fritt eget kapital		518 108	476
Summa eget kapital		518 158	526
Obeskattade reserver	16	681	681
Långfristiga skulder			
Avsättning uppskjuten skatt	17	0	2 326
Skulder till kreditinstitut	18	669 908	1 331 649
Skulder till koncernföretag	3,19	1 764 155	0
Summa långfristiga skulder		2 434 063	1 333 975
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	3	272 817	220 610
Övriga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	19	8 808	10 318
Summa kortfristiga skulder		281 627	230 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 234 528	1 566 112



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserade vinstmedel	
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	0	5 653	5 703
Aktieägartillskott				13 447	13 447
Årets resultat				-18 624	-18 624
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	0	476	526
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	0	476	526
Aktieägartillskott				50	50
Årets resultat				517 582	517 582
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	0	518 108	518 158



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		50	-16
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Erhållen ränta		7	-
Erlagd ränta		-46 308	-37 022
Betald inkomstskatt		-441	-437
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-46 692	-37 475
Förändringar av kortfristiga fordringar		-28	47
Förändringar av kortfristiga skulder		50 634	27 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		3 914	-9 580
Investeringsverksamheten			
Avyttringar av andelar i koncern		702 674	-
Lämnade aktieägartillskott		-6 756	-4 615
Förändring i fordringar hos koncernbolag		-1 743 909	6 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 047 991	2 329
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		50	13 447
Förändring skulder till kreditinstitut		-661 741	-15 100
Förändring skulder till koncernbolag		1 705 766	-16 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20	1 044 075	-17 842
Årets kassaflöde		-2	-25 093
Likvida medel vid årets början		10	25 103
Likvida medel vid årets slut	14	8	10



MODERBOLAGETS NOTER**Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 15 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen avseende förvärv av bolag samt uppskjuten skatt.

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 2 % ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning (tkr)	-	-
Inköp (tkr)	-	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	-272 817	-220 610
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	-1 764 155	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	2 956 322	1 111 083

Not 4 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsuppdraget	7	-
Summa	7	-

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Realisationsresultat vid försäljningar	525 861	-
Resultatandel från kommanditbolag	-	4 701
Summa	525 861	4 701

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	94 574	30 028
Ränteintäkter	8	-
Summa ränteintäkter	94 581	30 028

SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-58 389	-12 111
Räntekostnader, lån	-45 256	-35 250
Övriga finansiella kostnader	-	-1 734
Övriga räntekostnader	-1 053	-38
Summa räntekostnader	-104 697	-49 133

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Lämnat koncernbidrag	-63	-4 078
Summa	-63	-4 078

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Uppskjuten skattekostnad	1 850	-126
Total skattekostnad	1 850	-126
Redovisat resultat före skatt	515 732	-18 498
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	-106 241	3 811
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-	-3 936
Ej skattepliktiga intäkter	108 329	-
Schablonränta på periodiseringsfond	-3	-1
Justering av temporära skillnader	-235	-
Redovisad skattekostnad	1 850	-126

Not 10 Finansiella instrument

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	-		489
Likvida medel	-		8
Summa	-		496
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-		669 908
Skulder till koncernföretag	-		2 036 971
Summa	-		2 706 879
Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2022-12-31			
Finansiella tillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	-		441
Likvida medel	-		10
Summa	-		451
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-		1 331 649
Övriga kortfristiga skulder	-		220 612
Summa	-		1 552 261

Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	454 042	444 726
Försäljning dotterbolag	-183 569	0
Lämnade aktieägartillskott	6 756	4 615
Resultatfördelning KB HB	0	4 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 229	454 042
Ingående nedskrivningar		0
Omklassificeringar		0
Årets nedskrivningar		0
Utgående redovisat värde	277 229	454 042

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolag	Org. nummer	Säte
SBB Adler HoldCo AB	556848-8034	Stockholm
SBB Vendelsö 3:1986 Fastighets AB *	556845-2287	Stockholm
SBB Västra Götalandsregionen Holdco AB	556937-3649	Stockholm
SBB Söder 66:9 Fastighets AB	556962-4900	Stockholm
SBB Häftklammern 9 Fastighets AB *	556818-1589	Stockholm
SBB Blyet 2 Fastighets AB *	556968-9390	Stockholm
SBB Kungsängen 24:13 Fastighets AB	556950-2239	Stockholm
SBB Förskolan 1 AB *	559008-3621	Stockholm
SBB Skolfastighet 1 AB *	559009-9320	Stockholm
SBB Skolfastighet 2 AB *	556960-2039	Stockholm
SBB Skolfastighet 3 AB *	559016-0254	Stockholm
SBB Kontorsskylten 7 Fastighets AB	559057-0999	Stockholm
SBB Mosås 8:28 KB *	969601-3805	Stockholm
SBB Galliaden HoldCo AB	556723-2722	Stockholm

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
SBB Adler HoldCo AB	100	100	500	31 053	31 053
SBB Vendelsö 3:1986 Fastighets AB	100	100	500	0	1 313
SBB Västra Götalandsregionen Holdco AB	100	100	500	21 219	14 462
SBB Söder 66:9 Fastighets AB	100	100	500	41 257	41 257
SBB Häftklammern 9 Fastighets AB	100	100	500	0	15 391
SBB Blyet 2 Fastighets AB	100	100	500	0	112
SBB Kungsängen 24:13 Fastighets AB	100	100	500	77 664	77 664
SBB Förskolan 1 AB	100	100	500	0	45 378
SBB Skolfastighet 1 AB	100	100	1 000	0	44 647
SBB Skolfastighet 2 AB	100	100	1 000	0	10 549
SBB Skolfastighet 3 AB	100	100	1 000	0	11 249
SBB Kontorsskylten 7 Fastighets AB	100	100	500	35 764	35 764
SBB Mosås 8:28 KB	100	100	999	0	54 930
SBB Galliaden HoldCo AB	100	100	5 000	70 272	70 272
Summa bokfört värde				277 229	454 041

* Sålida under räkenskapsåret

Not 12 Fordringar hos koncernbolag

Långfristigt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående bokfört värde	1 111 083	1 087 999
Tillkommande fordringar	1 845 239	23 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 956 322	1 111 083
Utgående redovisat värde	2 956 322	1 111 083

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigheter	0	476
Summa uppskjuten skattefordran	0	476



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

Not 14 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Medel på koncernkonto	5	6
Banktillgodohavanden	3	4
Likvida medel i kassaflödesanalysen	8	10

Not 15 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Balanserat resultat	525 954
Årets resultat	517 581 625
	518 107 579
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	518 107 579
	518 107 579

Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	681	681
Summa	681	681

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader på fastigheter	0	2 326
Summa uppskjuten skattefordran	0	2 326

Not 18 Upplåning

Förfallotider	2023-12-31	2022-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
	-	-

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 801	10 318
Övriga poster	7	-
Redovisat värde	8 808	10 318

Not 20 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner		Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2023-12-31
		transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv		
Skulder till kreditinstitut	1 331 649	-661 741	-	-	-	669 908
Skulder till koncernbolag	220 610	1 771 105	45 256	-	-	2 036 971
	1 552 259	1 109 364	45 256	-	-	2 706 879

	2022-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner		Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2022-12-31
		transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv		
Skulder till kreditinstitut	1 346 749	-15 100	-	-	-	1 331 649
Skulder till koncernbolag	197 670	-12 310	35 250	-	-	220 610
	1 544 419	-27 410	35 250	-	-	1 552 259

Not 21 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta andelar i koncernföretag	277 229	454 042
Summa ställda säkerheter	277 229	454 042

Not 22 Hållbarhetsrapport

Bolaget upprättar enligt ÅRL 7 kap 31 a § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), med organisationsnummer 556981-7660 och med säte i Stockholm, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där bolaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) årsredovisning som är publicerad på www.sbbnorden.se.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



SBB Trivium HoldCo AB
556937-3748

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 april 2024



Leiv Synnes
Styrelseordförande



Annika Ekström
Styrelseledamot



Krister Karlsson
Styrelseledamot



Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Verification

Transaction 09222115557516483525

Document

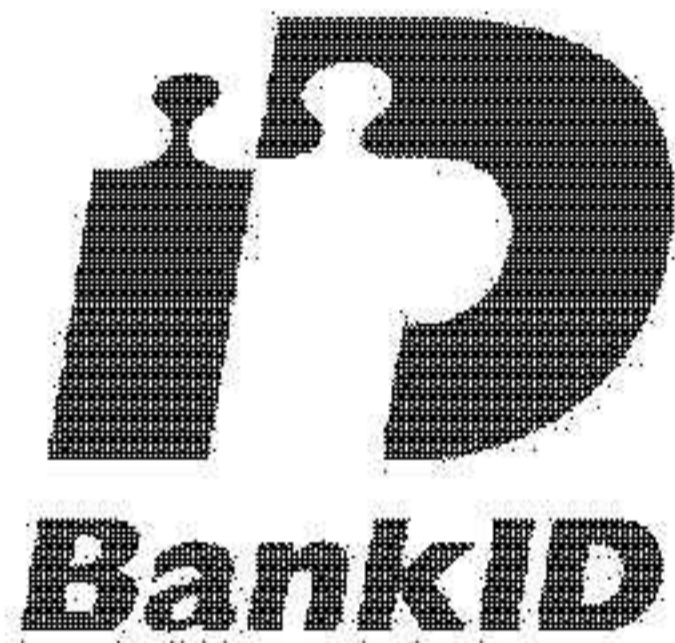
ÅR SBB Trivium Holdco AB 240430 för signering
Main document
24 pages
Initiated on 2024-04-30 12:13:44 CEST (+0200) by Kevin
St Hill (KSH)
Finalised on 2024-04-30 14:41:53 CEST (+0200)

Initiator

Kevin St Hill (KSH)
SBB Norden
kevin.st.hill@sbbnorden.se

Signatories

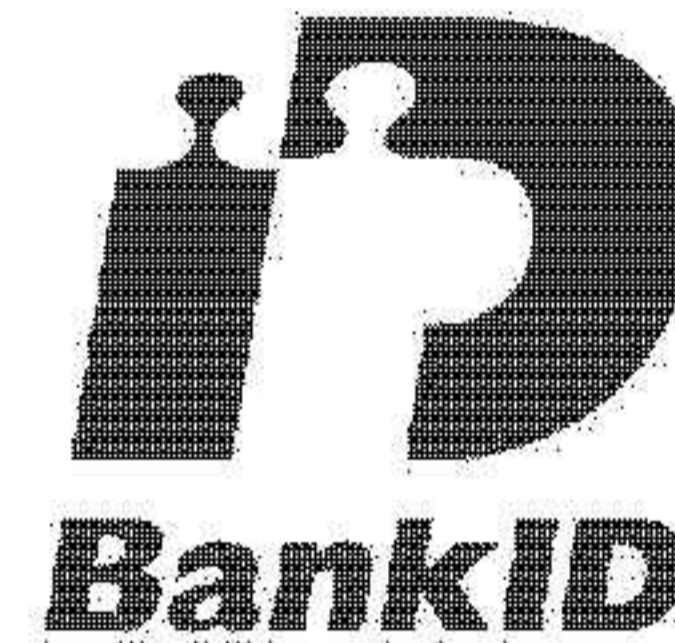
Leiv Synnes (LS)
SBB Trivium HoldCo AB
ID number 19701231-7835
leiv@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Leiv Synnes', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Leiv Inge
Synnes"
Signed 2024-04-30 12:19:15 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
SBB Trivium HoldCo AB
ID number 19651013-8941
annika.ekstrom@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Annika Ekström', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Annika
Elisabeth Ekström"
Signed 2024-04-30 12:24:50 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516483525

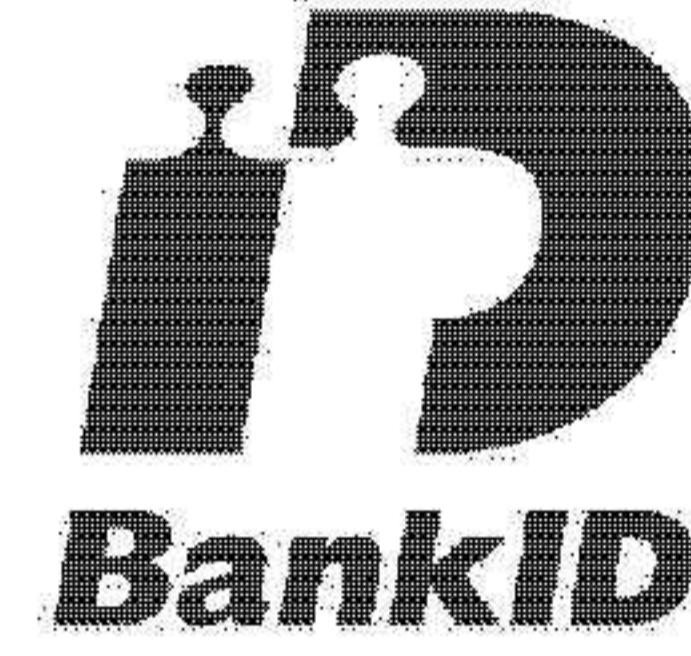
Krister Karlsson (KK)
SBB Trivium HoldCo AB
ID number 19700817-6633
krister@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Karlsson', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Karl Krister Karlsson"
Signed 2024-04-30 12:47:54 CEST (+0200)

Daniel Tellberg (DT)
SBB Trivium HoldCo AB
ID number 19870424-0434
daniel.tellberg@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Tellberg', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signed 2024-04-30 12:21:00 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
Ernst & Young AB
ID number 19681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jonas', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "JONAS SVENSSON"
Signed 2024-04-30 14:41:53 CEST (+0200)

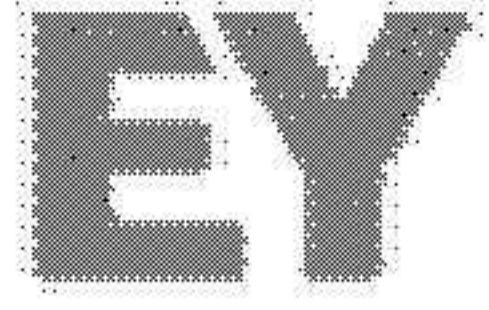


Verification

Transaction 09222115557516483525

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Trivium Holdco AB, org.nr 556937-3748

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBB Trivium Holdco AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 12 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 12 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagens förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

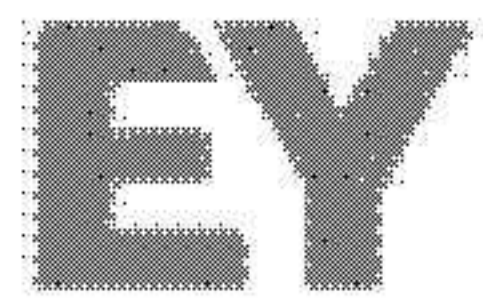
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SBB Trivium Holdco AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpa bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 april 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 12:38:06 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>