



SBB Treasury Oyj

Y-tunnus
3147399-4
Kotipaikka
Helsinki

TILINPÄÄTÖS

Tilikausi
29.06.2020 - 31.12.2020

Säilytys 31.12.2030 asti

SISÄLLYSLUETTELO:

Sivu

Tilinpäätöslaskelmat

Hallituksen toimintakertomus	1
Laaja tuloslaskelma	2
Tase	3
Laskelma oman pääoman muutoksista	4
Rahavirtalaskelma	5
Liitetiedot	6
Allekirjoitukset	15

Yhtiön hallitus hyväksyi tilinpäätöksen julkistettavaksi 30.06.2021.

Hallituksella on oikeus tehdä tilinpäätökseen muutoksia ja julkaista se uudelleen.

SBB Treasury Oyj
3147399-4

1

Hallituksen toimintakertomus

Tilikauden voitto oli 369 552 euroa, josta 680 552 euroa oli konsernin sisäisten lainojen korkotuottoja ja 309 487 euroa korkokuluja.

SBB Treasury Oyj perustettiin 29.06.2020. Yhtiön 31.12.2020 päättynyt tilikausi on ensimmäinen ja se oli kestoaltaan poikkeavasti 29.06.2020-31.12.2020.

Tilikaudet tapahtumat

Joulukuussa 2020 SBB Treasury Oyj laski liikkeeseen 700 miljoonan euron yhteiskunnallisen seniorivakuudettoman joukkovelkakirjalainan.

Joukkovelkakirjan voimassaoloaika on kahdeksan vuotta ja kiinteä kuponki 0,750 prosenttia. Laina on listattu Euronext Dublinissa.

Olennaiset tapahtuman tilikauden jälkeen

Tammikuussa 2021 yhtiö laski liikkeeseen 600 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainalla on kahden vuoden maturiteetti. Lainalla on vaihtuva korko (3 kk EURIBOR). Välittäjänä toimi Deutsche Bank. Yhtiöllä on oikeus lunastaa laina noin vuoden kuluttua nimellisarvoon. Tämän lisäksi toukokuussa 2021 yhtiö laski liikkeelle osana ohjelmaa vielä uuden 750 MEUR joukkovelkakirjalainan. Laina erääntyy vuonna 2029. Velan korko on kiinteä 1,125 % korko.

Lähipiiritapahtumat

Vuonna 2020 yritys on laskenut liikkeelle 700MEUR nimellisarvoisen velkakirjan, jonka rahaliikenne on tapahtunut emoyhtiön pankkitilin kautta. Näin ollen, vuoden 2020 lopussa yhtiölle on muodostunut pitkäaikainen saaminen emoyhtiöltään ja siihen liittyvä korkosaaminen. Velkakirjaan liittyvät palkkiot ja sivukulut oli maksettu emon pankkitililtä. Tästä johtuen yhtiölle on muodostunut lyhytaikainen velka emoyhtiölle. Keskinäisen lainasaamisten ja velkojen korko koko SBB konsernissa on kiinteä 2 %.

SBB -konsernin sisäinen lainasopimuksen mukaan velallisen (emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB) on velkojan (SBB Treasury Oyj) pyynnöstä maksettava laina kokonaisuudessaan takaisin kertyneiden korkojen kanssa. Velallinen voi kuitenkin oman harkintansa mukaan päättää maksaa laina kokonaan takaisin kertyneiden korkojen kanssa.

Yhtiön konsernin sisäiseen lainasaamiseen liittyy luottotappioriski. Yhtiöllä ei ole muuta toimintaa kun lainasaaminen emoyhtiöltä Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:ltä. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB on riippuvainen vuokrasopimuksistaan ja muun muassa vuokralaisilta saamistaan maksuista. Yhtiön emoyrityksen tulokseen ja kassavirtaan voi vaikuttaa negatiivisesti, jos vuokralaiset eivät suorita maksujaan tai muuten eivät täytä velvoitteitaan, taikka vuokrasopimukset päättyvät odotettua aiemmin jostain syystä, minkä johdosta SBB Treasury Oyj voisi joutua kirjaamaan saamia emoyhtiöltä luottotappioiksi eikä pystyisi maksamaan joukkovelkalainaa pois sovitun mukaisesti.

Saataviin ja velkoihin kohdistuu riski siitä, että niiden käyvät arvot muuttuvat muun muassa vaihtelevan koron johdosta. Sekä tilikauden aikana nostettu joukkovelkakirjalaina että emoyhtiölle annettu pitkäaikainen laina ovat kiinteäkorkoisia ja vakuudettomia. Tämän lisäksi sekä saatavat että velat ovat euromääräisiä eikä valuuttojen muutoksilla nähdä vaikutusta näihin. Tulosaikutusta 2021 ei ennakoida, sillä korot ovat sekä velkojen että saamisten osalta kiinteät. Joukkovelkakirjalainan duraatio on 8 vuotta. Korko maksetaan kerran vuodessa aina joulukuun 14. päivä ja ensimmäinen veloitus on 14.12.2021.

SBB Treasury Oyj:n emoyritys on Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (556981-7660); kotipaikka Göteborg) joka omistaa 100% yhtiön osakkeista.

Yhtiön hallitus

Puheenjohtaja:

Batljan Ilija

Jäsenet:

Lekander Oscar Sven

Strid Sofia Eva-Lotta

Tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy.

Päävastuullinen tilintarkastaja:

Rytiähti Mikko Jarmo Eelis

Yhtiön osakepääoma on 80.000,00 € ja osakkeiden lukumäärä on 1.000kpl. Osakepääoma on jaettu 1000 nimellisarvoltaan 80 euron osakkeeseen.

Hallitus esittää, että tilikauden voitto siirretään voittotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Laaja tuloslaskelma

Rahayksikkö EURO	Liite	29.6.2020 - 31.12.2020
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	8, 19	680 551,89
Korkokulut	7	-309 487,84
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		371 064,05
Hallinnon kulut	9	-1 512,54
Tulos ennen veroja		369 551,51
Tilikauden tulos		369 551,51
Muut laajan tuloksen erät		0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		369 552
Tilikauden tuloksen jakautuminen		
Emoyrityksen osakkeenomistajille	11	369 552
Määräysvallattomille omistajille		0
Yhteensä		369 552
Keskimääräinen osakeantikorjattu osakemäärä, kappaletta	11	1 000
Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos, laimentamaton ja laimennettu, euroa	11	369,55

SBB Treasury Oyj
3147399-4

3

Tase

Rahayksikkö EURO	Liite	31.12.2020
V A S T A A V A A		
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	12	690 004 000
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		690 004 000
Lyhytaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	12	680 552
Siirtosaamiset		2 472
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		683 024
Saamiset yhteensä		690 687 024
 Rahat ja pankkisaamiset	15	99 438
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		99 438
 VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		690 786 462
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä		690 786 462
 V A S T A T T A V A A		
Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	16	80 000
Kertyneet voittovarot	16	369 552
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		449 552
 VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Joukkovelkakirjalainat	12	690 065 571
Velat saman konsernin yrityksille	19	20 000
Pitkäaikaiset velat yhteensä		690 085 571
Lyhytaikainen		
Velat saman konsernin yrityksille	19	3 422
Korkovelat	18	247 917
Lyhytaikaiset velat yhteensä		251 339
 VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		690 336 910
V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä		690 786 462

SBB Treasury Oyj
3147399-4

4

Laskelma oman pääoman muutoksista

Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

Rahayksikkö EURO	Liite	Osakepääoma	Kertyneet voittovarot	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Osakeanti 29.06.2020	16	80 000			80 000
Tilikauden tulos	16		369 552		369 552
Oma pääoma 31.12.2020		80 000	369 552		449 552

Rahavirtalaskelma

Rahayksikkö EURO	Liite	29.6.2020 - 31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden tulos	16	369 552
Käyttöpääoman muutos	12, 18	-370 114
Liiketoiminnan nettorahavirta		-562
Investointien rahavirrat		
Investointien nettorahavirta		0
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeanti	16	80 000
Muut lainat	19	20 000
Rahoituksen nettorahavirta		100 000
Rahavarojen muutos		99 438
Rahavarat tilikauden alussa		0
Rahavarat tilikauden lopussa		99 438
	Check	0

Liitetiedot

1. Yhtiön perustiedot

Tilinpäätös sisältää yhtiö SBB Treasury Oyj:n (y-tunnus 3147399-4) tiedot. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

Yhtiö on perustettu kesäkuussa 2020. Yhtiön toimialana on suora ja välillinen sijoittaminen kiinteistöihin ja kiinteistöyhtiöihin ja näihin liittyvä kehitystoiminta, kiinteän omaisuuden, kiinteistöyhtiöiden, asunto- osakeyhtiöiden ja näihin liittyvien omaisuuserien osto, myynti ja vuokraus ja suorien ja välillisten kiinteistösijoitusten rahoittaminen. Lisäksi yhtiö voi laskea liikkeelle joukkovelkakirjalainoja sekä ottaa vastaan rahoitusta.

Yhtiön 31.12.2020 päättynyt tilikausi oli kestoaltaan poikkeavasti 29.06.2020-31.12.2020. Yhtiön normaali tilikausi on 1.1. - 31.12. Hallitus hyväksyi tämän vuosikertomuksen 30.06.2021. Tilinpäätös esitetään hyväksyttäväksi varsinaisessa yhtiökokouksessa 30.09.2021. Jäljennös tilinpäätöksestä on saatavissa osoitteesta Mannerheiminaukio 1A, 00101 Helsinki.

Yhtiö kuuluu alakonserniin, jonka ylin emoyhtiö on Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (556981-7660; kotipaikka Tukholma), jota edustaa SBB i Norden AB (559053-5174; kotipaikka Göteborg).

Yhtiöllä ei ole tytäryrityksiä. Tytäryrityksillä tarkoitetaan yrityksiä, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti määräysvalta.

Treasury Oyj:n hallitus on 29.4.2021 pitämässään kokouksessa päättänyt, että yhtiön tilinpäätös allekirjoitetaan viimeistään 30.6.2021 soveltaen KILA:n 2015/2021 lausuntoa ”Omaehtoinen poikkeuslupa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisajan pidentämiseksi yksittäisessä kirjanpitovelvollisessa.

2. Laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (IFRS). Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisia ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY 1606/2002) säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja sekä niistä annettuja tulkintoja.

Varat ja velat arvostetaan niiden alkuperäiseen hankintamenoon sekä eräiä jotka on arvostettu käypään arvoon. Korkosaamiset ja korkovelat ovat laskettu efektiivisen koron menetelmällä. Efektiivinen korko on korko, joka tarkoittaa kaikkien tulevien talletusten nykyarvoa, ja maksut kiinteän koron aikana ovat yhtä suuria kuin kirjanpito saamisen tai velan määrä. Rahoitustuotot ja -kulut ovat kaudella, johon ne liittyvät.

Tilikauden tulovero lasketaan tilinpäätöspäivänä päätetyn tai ilmoitetun sovellettavan verokannan mukaan, joka on tilinpäätöspäivänä 20,0%. Raportoitu vero ja maksettava vero saattaa erottaa toisista vähennyskeltottomien kulujen ja verovapaan tuoton takia. Laskennallisia verosaamisia ei ole kirjattu varovaisen laskentaperiaatteen vuoksi.

Saamiset, joiden maturiteetti on yli 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen, raportoidaan käyttöomaisuutena, muut lyhytaikaisina varoina. Saamiset kirjataan määrään, jonka odotetaan maksettavan yksilöllisen arvioinnin jälkeen. Rahat ja pankkisaamiset sisältävät käteisvarat, pankkitilit ja lyhytaikaiset sijoitukset.

Rahoitusvelat arvostetaan kertyneeseen hankinta-arvoon. Kulut, jotka johtuvat suoraan lainojen ottamisesta, korjaavat lainan hankinta-arvon ja kertyvät efektiivisen koron menetelmällä. Joukkovelkalainakirjoihin liittyviä menoja aktivoidaan taseeseen ja poistetaan sopimuksen aikana tasapoistoin. Joukkovelkakirjalainat luokitellaan velaksi tai omaksi pääomaksi sen perusteella, onko niitä sopimuksen mukainen velvoite maksaa sopimus käteisellä tai muulla tavalla.

Rahoituslaskelma on laadittu epäsuoran menetelmän mukaisesti. Kaikki määrät ilmoitetaan euroina, ellei toisin mainita. Tilinpäätös on laadittu going concern -periaatteella (jatkuvuus).

3. Luokittelu pitkä- ja lyhyt-aikaisiin saamisiin ja velkoihin

Yhtiö esittää varat ja velat taseessa lyhytaikaisina tai pitkäaikaisina seuraavalla perusteella:

Omaisuserä on lyhyt-aikainen jos täytyy seuraavat ehdot:

- Odotetaan myytäväksi tai kulutettavaksi normaalin toimintasyklin aikana
 - Pidetään ensisijaisesti kaupankäyntitarkoituksessa
 - Realisoituu 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä
 - Käteinen raha tai talletus, ellei sitä ole rajoitettu vaihtamaan tai käytettävä ainakin velan maksamiseen 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä
- Kaikki muut varat luokitellaan pitkäaikaisiksi.

Velka on lyhyt, kun:

- realisoituu normaalissa toimintajaksossa
- Sitä pidetään ensisijaisesti kaupankäyntiä varten
- Se on tarkoitettu maksettavaksi 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä

Tai

- Yhtiöllä ei ole ehdotonta oikeutta lykätä vastuun maksamista vähintään 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä
- Velkasopimusten ehdot, jotka vastapuolen mukaan voisivat olla oman pääomaan liittyviä instrumentteja, eivät vaikuta sen luokitteluun.

Yhtiö luokittelee kaikki muut velat pitkäaikaisiksi.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat luokitellaan pitkäaikaisiin varoihin ja velkoihin.

Yhtiön rahoitusvarat ja -velat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiö ei ole arvostanut mitään tase-erää käypään arvoon tilinpäätökseen

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksetaan velan siirtämiseksi markkinaosapuolten välillä järjestäytyneessä kaupassa arvostuspäivänä. Käyvän arvon määrittäminen perustuu oletamaan, että omaisuuserän myynti tai velan siirto tapahtuu joko:

- Omaisuuserän tai velan päämarkkinoilla

Tai

- Jos päämarkkinoita ei ole, omaisuuserän tai velan edullisimmilla markkinoilla yhtiön on oltava pääsääntöisesti pää- tai edullisimpien markkinoiden käytettävissä.

Omaisuuserän tai velan käypä arvo mitataan käyttämällä oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät omaisuuserän tai velan hinnoittelussa, olettaen, että markkinaosapuolet toimivat taloudellisen edun mukaisesti.

Muiden kuin rahoitusvarojen käyvän arvon määrittämisessä otetaan huomioon markkinaosapuolen kyky tuottaa taloudellista hyötyä käyttämällä omaisuuserää korkeimmassa ja parhaassa käyttötarkoituksessaan tai myymällä se toiselle markkinaosapuolelle, joka käyttäisi omaisuutta korkeimmassa ja parhaassa käyttötarkoituksessa.

Yhtiö käyttää arviointitekniikoita, jotka ovat olosuhteissa sopivia ja joista on riittävästi tietoa käyvän arvon mittaamiseksi, maksimoimalla merkityksellisten havaittavien panosten käyttö ja minimoimalla havaitsemattomien panosten käyttö.

Kaikki varat ja velat, joiden käypä arvo määritetään tai esitetään tilinpäätöksessä, luokitellaan käyvän arvon hierarkiaan seuraavassa kuvatulla tavalla, perustuen alimman tason panokseen, joka on merkittävä koko käyvän arvon määrittämisen kannalta:

- Taso 1 - Noteeratut (sopeuttamattomat) markkinahinnat aktiivisilla markkinoilla samanlaisille varoille tai veloille
- Taso 2 - Arvostustekniikat, joissa käyvän arvon kannalta merkittävin panos on alin mitta on suoraan tai epäsuorasti havaittavissa
- Taso 3 - Arvostustekniikat, joissa käyvän arvon määrittämisen kannalta alhaisinta syötettä ei voida havaita

Yhtiö arvostusvaliokunta määrittelee käytännöt ja menettelyt sekä toistuvalla käyvän arvon arvostamiselle, kuten sijoituskiinteistöt ja noteeraamattomat rahoitusvarat, että kertaluonteisille arvostuksille, kuten myytävänä oleville omaisuuserille lopetetuissa toiminnoissa. Arviointilautakunta koostuu sijoituskiinteistöjen segmentin päälliköstä, yhtiön sisäisen yritysjärjestelytiimin päälliköistä, riskienhallintaosaston päälliköstä, talousjohtajista ja kunkin kiinteistön johtajista.

Ulkopuoliset arvioijat osallistuvat merkittävien varojen, kuten sijoituskiinteistöjen ja noteeraamattomien rahoitusvarojen, ja merkittävien velkojen, kuten ehdollisen vastikkeen, arvostamiseen. Arviointilautakunta päättää ulkopuolisten arvioijien osallistumisesta vuosittain sen jälkeen, kun yhtiön tarkastusvaliokunta on keskustellut asiasta ja hyväksynyt sen. Valintaperusteisiin kuuluvat markkinatuntemus, maine, riippumattomuus ja ammatillisten normien ylläpito. Arvioijia vaihdetaan yleensä kolmen vuoden välein. Arviointilautakunta päättää yhtiön ulkopuolisten arvioijien kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen, mitä arvostustekniikoita ja panoksia kussakin tapauksessa käytetään.

Jokaisessa raportointipäivässä arvostusvaliokunta analysoi niiden varojen ja velkojen arvojen muutokset, jotka on arvioitava uudelleen tai arvioitava uudelleen yhtiön tilinpäätöksen mukaisesti. Tätä analyysiä varten arviointikomitea tarkistaa viimeisimmässä arvostuksessa käytetyt tärkeimmät panokset sopimalla arvostuslaskennassa olevat tiedot sopimuksiin ja muihin asiaankuuluviin asiakirjoihin. Arviointilautakunta vertaa myös kunkin omaisuuserän ja velan käyvän arvon muutosta asiaankuuluviin ulkoisiin lähteisiin selvittääkseen, onko muutos kohtuullinen.

Arviointilautakunta esittää väliaikaisesti arviointitulokset tarkastusvaliokunnalle ja yhtiön riippumattomille tilintarkastajille. Tähän sisältyy keskustelu arvostuksissa käytetyistä tärkeimmistä oletuksista. Käyvän arvon esittämistä varten yhtiö on määritellyt varojen ja velkojen luokat omaisuuserän tai velan luonteen, ominaisuuksien ja riskien sekä käyvän arvon hierarkian tason perusteella, kuten edellä on selitetty.

Verot

Tuloverot ja verovelat arvostetaan määrään, jonka odotetaan perittävän veroviranomaisilta tai maksettavan sille. Määrän laskemiseen käytetään verokantoja ja verolakeja, jotka on annettu tai olennaisesti annettu tilinpäätöspäivänä maissa, joissa yhtiö toimii ja tuottaa verotettavaa tuloa.

Suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin liittyvä tulovero kirjataan omaan pääomaan eikä tuloslaskelmaan. Johto arvioi säännöllisesti veroilmoituksissa otettuja positiota tilanteiden suhteen, joissa sovellettavia verosäännöksiä tulkitaan, ja vahvistaa tarvittaessa säännöksiä.

Laskennalliset verot

Laskennallinen vero lasketaan käyttämällä vastuumenetelmää väliaikaisista eroista varojen ja velkojen veropohjien ja niiden kirjanpitoarvojen välillä tilinpäätöshetkellä tilinpäätöspäivänä. Laskennalliset verovelat kirjataan kaikista verotettavista väliaikaisista eroista paitsi:

- Kun laskennallinen verovelka syntyy liikearvon tai omaisuuserän tai velan alkuperäisestä kirjaamisesta liiketoimessa, joka ei ole liiketoimintojen yhdistäminen ja joka liiketoimen ajankohtana ei vaikuta kirjanpitolukseen eikä verotettavaan tuloon tai tappioon

- Tytäryrityksiin, osakkuusyrityksiin ja yhteisjärjestelyihin liittyviin osuuksiin liittyvien verotettavien väliaikaisten erojen osalta, kun väliaikaisten erojen palautumisen ajoitus on hallittavissa ja on todennäköistä, että väliaikaiset erot eivät palautu lähitulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan kaikista vähennyskelpoisista väliaikaisista eroista, käyttämättömien verohyvitysten siirtämisestä ja mahdollisista käyttämättömistä verotuksellisista tappioista. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siinä määrin kuin on todennäköistä, että on saatavissa verotettavaa voittoa, jota vastaan voidaan vähentää vähennyskelpoisia väliaikaisia eroja sekä käyttämättömien verohyvitysten ja käyttämättömien verotappioiden siirtämistä, paitsi:

- Kun vähennyskelpoiseen väliaikaiseen eroon liittyvä laskennallinen verosaaminen syntyy sellaisen omaisuuserän tai velan alkuperäisestä kirjaamisesta liiketoimessa, joka ei ole liiketoimintojen yhdistäminen ja joka liiketoimen ajankohtana ei vaikuta kirjanpidon voittoon eikä verotettavaan tuloon

- Tytäryrityksiin, osakkuusyrityksiin ja yhteisjärjestelyihin liittyviin osuuksiin liittyvien vähennyskelpoisten väliaikaisten erojen osalta laskennalliset verosaamiset kirjataan vain siinä määrin kuin on todennäköistä, että väliaikaiset erot kääntyvät lähitulevaisuudessa ja verotettavaa tuloa on saatavissa joita väliaikaisia eroja voidaan hyödyntää

Laskennallisten verosaamisten kirjanpitoarvo tarkistetaan jokaisena raportointipäivänä ja sitä pienennetään siinä määrin, että ei ole enää todennäköistä, että verotettavaa tuloa on käytettävissä riittävästi laskennallisen verosaamisen tai sen osan hyödyntämiseksi. Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset arvioidaan uudelleen jokaisena raportointipäivänä ja kirjataan siinä määrin kuin on todennäköistä, että tulevat verotettavat voitot mahdollistavat laskennallisen verosaamisen perimisen.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat arvostetaan verokantoihin, joiden oletetaan olevan voimassa vuonna, jolloin omaisuuserä realisoituu tai velka on maksettu, perustuen verokantoihin (ja verolakeihin), jotka on annettu tai jotka on perusteltu tilinpäätöspäivänä.

Laskennallinen vero, joka liittyy tulosvaikutteisesti kirjattaviin eriin, kirjataan tulosvaikutteisesti. Laskennalliset veroerät kirjataan korrelaation kohteena olevaan liiketoimeen joko OCI: ssä tai suoraan omaan pääomaan. Liiketoimintojen yhdistämisen yhteydessä hankitut veroetuudet, jotka eivät kuitenkaan täytä erillisen kirjaamisen ehtoja kyseisenä päivänä, kirjataan myöhemmin, jos tosiseikoista ja olosuhteista muuttuu uutta tietoa. Oikaisua käsitellään joko liikearvon vähennyksenä (kunhan se ei ylitä liikearvoa), jos se on syntynyt arvostuskauden aikana tai kirjattu tulosvaikutteisesti.

Laskennalliset verosaamiset ja laskennalliset verovelat kirjataan vain jos sillä on laillisesti täytäntöönpantavissa oleva oikeus kuittaamaan lyhytaikaiset verosaamiset ja verovelat ja laskennalliset verosaamiset ja laskennalliset verovelat liittyvät saman veroviranomaisen verotettaviin joko sama verovelvollinen yhteisö tai eri verovelvolliset yhteisöt, jotka aikovat joko laskea juoksevat verovelat ja -varat nettopohjalta tai realisoida varat ja suorittaa velat samanaikaisesti jokaisena tulevana ajanjaksona, jolloin merkittäviä määriä laskennallisia verovelkoja tai -saamisia on odotetaan selvittyvän tai palautuvan.

Valuutta

Yhtiön tilinpäätös on esitetty euroina, joka on myös yhtiön toimintavaluutta. Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Tilinpäätöshetkellä taseessa olevat ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin. Kurssierot on kirjattu tilinpäätökseen tulosvaikutteisesti.

Osinkojen jako

Yhtiö on velvollinen maksamaan osinkoja silloin kun jakaaminen on sallittua eikä se ole enää yhtiön harkinnanvaraista. EU:n yhtiölain mukaan osinkojen jako on sallittu osakkeenomistajien suostumuksella. Osinkojen maksu kirjataan suoraan taseen omaa pääomaan.

Rahoitusinstru-

mentit

Rahoitusinstrumentit

Suojausinstrumentit

Joukkovelkalaina on kiinteäkorkoinen (0,75%). Yhtiöllä ei ole johdannaissovimuksia. Suojauslaskentaa ei sovelleta.

Muutokset kirjanpitoperiaatteissa

Tämä tilinpäätös on ensimmäinen.

Uudet ja muutetut standardit

IFRS standardimuutoksilla ei ole olennaista vaikutusta yhtiön tilinpäätökseen.

4. Merkittävät arviot ja oletukset

9

Talousraportteja laatiessaan johtoryhmän ja hallituksen on tehtävä tiettyjä arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat varojen ja velkojen sekä tuotto- ja kuluerien raportoituun arvoon sekä muilta osin annettaviin tietoihin. Arviot perustuvat kokemuksiin ja oletuksiin, jotka johto ja hallitus pitävät vallitsevissa olosuhteissa kohtuullisina. Todelliset tulokset voivat sitten poiketa näistä arvioista, jos muita ehtoja ilmenee. Seuraavassa kuvataan arvioita, jotka ovat tärkeimpiä yhtiön taloudellisten raporttien valmistelussa.

Kirjanpito on erityisen herkkä arvioille ja oletuksille, jotka liittyvät sijoituskiinteistöjen arvostamiseen. Sijoituskiinteistöt raportoidaan käypään arvoon, jonka toimitusjohtaja määrittää markkina-arvion perusteella. Täten on tehty merkittäviä arvioita muun muassa pääomakustannuksista ja suorista tuottovaatimuksista, jotka perustuvat arvioijien kokemuspohjaiseen arvioon markkinoiden vastaavien kiinteistöjen tuottovaatimuksista. Käyttö-, ylläpito- ja hallintokustannusten kassavirtaennusteet perustuvat todellisiin kustannuksiin, mutta myös kokemuksiin vertailukelpoisista ominaisuuksista.

Toinen tilinpäätöksen arviointikysymys koskee laskennallisen veron arvostamista. Laskennalliset säännöt huomioon ottaen laskennallinen vero ilmoitetaan nimellisesti ilman diskonttausta. Nykyinen vero on laskettu perustuen 20,0 prosentin nimelliseen verokantaan.

Yhtiö laskee myyntisaamisten odotetut luottotappiot varausmatriisin avulla. Varausmatriisi perustuu historiallisiin luottotappiokertoihin. Edellisten tilikausien data analysoidaan saadakseen arvio tulevista luottotappiokertomista. Jokaisena raportointipäivänä data päivitetään ja tulevat arviot säädetään.

Historiallisesti havaittujen maksukyvyttömyysasteiden, ennustettujen taloudellisten olosuhteiden ja odotettujen luottotappioiden välisen korrelaation arviointi on hyvin tärkeä. Luottotappioarviot ovat herkkiä muutoksille olosuhteissa ja taloudellisissa ennusteissa. Yhtiön historiallinen luottotappioriskikokemus ja talousennusteet eivät myöskään voi takaa asiakkaiden todellista maksukykyä tulevaisuudessa.

5. Pääoman hallinta

Yhtiön pääoma koostuu 80.000EUR osakepääomasta sekä 369.551,51EUR tilikauden tuloksesta. SBB konserni hallinnoi tytäryrityksensä pääomien rakennetta seuraamalla nettovelkaantumisasetta ja säätämällä oman pääoman määrät siten että se ei olisi menetetty muun muassa sijoitetun vapaan oman pääoman avulla.

Yritys on laskenut liikkeelle 700MEUR joukkovelkalainakirjan joka erääntyy vuonna 2028. Velan korko on kiinteä 0,75% korko. Laina maksettiin emoyritys Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n tilille ja se näkyy SBB Treasury Oyn taseen pitkäaikaisena saamisena. Korko on kiinteä 2%.

Nettovelkaantumisaste	31.12.2020
Korolliset velat	690 065 571
Käteiset varat ja lyhytaikaiset talletukset	-99 438
Nettovelka	689 966 133
Oma pääoma	449 552
Oma pääoma ja nettovelka yhteensä	690 415 685
Nettovelkaantumisaste	99,93 %

Velkakirjaan liittyy kovenantteja, joita SBB konsernin tulee noudattaa. Kovenanttien ehdot on pystytty täyttämään eikä niitä ole rikottu tilikauden 6. Käyvän arvon määrittäminen

Käyvän arvon määrittämisen hierarkia 31. joulukuuta 2020:

	Arvioinnin pv	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat					
Saamiset saman konsernin yritysiltä	31.12.2020	690 684 552		690 684 552	
Muut	31.12.2020	2 472		2 472	
Yhteensä		690 687 024		690 687 024	
Velat					
Kiinteäkorkoiset pitkäaikaiset velat	31.12.2020	690 065 571	690 065 571		
Velat saman konsernin yrityksille	31.12.2020	23 422		23 422	
Yhteensä		690 088 993	690 065 571	23 422	

Tasolla 1 instrumentin arvostus perustuu toimivilla markkinoilla noteerattuun hintaan, jota käytetään täysin samanlaisten rahoitusvarojen tai -velkojen arvostuksessa.

Tasolla 2 instrumentin arvostuksessa käytetään syöttötietoina lisäksi muita todennettavissa olevia kuin toimivilla markkinoilla noteerattuja hintoja joko suoraan tai niistä johdettuna käyttäen arvostustekniikoita.

Tasolla 3 arvostus perustuu muihin kuin todennettavissa oleviin markkinahintoihin.

7. Rahoituskulut	10
	29.6.2020
Korko- ja rahoituskulut	-31.12.2020
Korkokulut, Joukkovelkakirjalainat	-247 917
Joukkovelkakirjalainoihin liittyvät kulut	-61 571
Kurssi- ja muuntoerot	
Muut	0
Yhteensä	-309 488
8. Rahoitustuotot	
	29.6.2020
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	-31.12.2020
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	680 552
Muut	0
Yhteensä	680 552
9. Hallinnon kulut	
	29.6.2020
	-31.12.2020
Laki- ja konsulttipalvelut	-950
Pankki- ja rahaliikennekulut	-562
Yhteensä	-1 513
10. Tuloverot	
Yhtiölle ei ole laskettu tilikauden aikana laskennallisia verovelkoja tai saamia. Tilikauden aikana Suomessa yhteisöveroprosentti oli 20,0 prosenttia.	
Yhtiö ei kuulu arvonlisäverorekisteriin.	
	29.6.2020
Verolaskelma	-31.12.2020
Nykyinen vero	0
Laskennalliset verosaamiset, sijoituskiinteistöt	0
Laskennalliset verosaamiset, rahoitusinstrumentit	0
Muut	0
Raportoitu vero	0
	29.6.2020
Todellisen veroasteen täsmäytys	-31.12.2020
Tulos ennen veroja	369 552
Vero emoyhtiölle sovellettavan verokannan mukaan (20%)	73 910
<i>Verovaikutus:</i>	0
Verokannan muutos	0
Tytäryhtiöiden osakkeiden myynnistä saatava veroton tulo	0
Muut verottomat tulot	73 910
Kirjaamattomat tulot	0
Vähennyskelvottomat kustannukset	0
Vähentämättömät kustannukset	0
Aiemmin käyttämättömien tappioiden siirtojen hyödyntäminen	0
Veropoistot	0
Ominaisuuksia koskevat väliaikaiset erot	0
Ilmoitettu vero	0
<i>Tarkistus</i>	0
Effektiivinen veroaste	-20,0%
Laskennalliset verosaamiset	
Laskennalliset verosaamiset, sijoituskiinteistöt	0
Laskennalliset verosaamiset, rahoitusinstrumentit	0
Muut	0
Yhteensä	0
Laskennalliset verovelat	
Laskennalliset verovelat, sijoituskiinteistöt	0
Laskennalliset verovelat, rahoitusinstrumentit	0
Muut	0
Yhteensä	0

11. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla tilikauden tulos osakkeiden lukumäärällä.

Tilikauden aikana yhtiön ainoa osakeomistaja on Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Osakkeiden lukumäärä ei ole muuttunut tilikauden aikana ja se on 1.000kpl. Osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia. Tilikaudelta ei makseta osinkoja.

Osakekohtainen tulos	31.12.2020
Tilikauden tulos	369 551,51
Osakkeiden lukumäärä	1 000
Tulos per osake	369,55

12. Rahoitusvarat ja -velat

Rahoitusvarat	31.12.2020
Pitkäaikainen korollinen laina, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	690 004 000
Lyhytaikainen korkosaaminen, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	680 552
Muut	0
Yhteensä	690 684 552

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenuon arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin kaikki rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon.

Heinäkuussa 2020 yhtiö perusti 4 000 MEUR Euro Medium Term Note-ohjelman, jonka avulla yhtiö voi laskea liikkeeseen joukkovelkakirjoja. Kaikki SBB Treasury Oyj:n liikkeeseen laskemat velkakirjat lasketaan liikkeeseen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n täyden takuun nojalla. Järjestäjänä toimi Nordea Bank Abp. Ohjelma on listattu Dublinin pörssissä.

Välittäjänä toimii seuraavat pankit:

- Citigroup
- Danske Bank
- Deutsche Bank
- DNB Bank
- Morgan Stanley
- Nordea
- SEB
- Swedbank

Joulukuussa 2020 yhtiö on laskenut liikkeelle 700MEUR vakuudettoman joukkovelkakirjalainan jonka ehdot esitetty alla:

Liikkeeseenlaskija	SBB Treasury Oyj
Takuu	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
LEI	549300HX9MRFY47AH564 (Takaaja) / 5493003HHOCW6FIMH724 (Liikkeeseenlaskija)
Luokittelu	BBB- (Standard & Poor's), BBB- (Fitch)
Välittäjät	BNP Paribas, Citi, DNB, Deutsche Bank, Goldman Sachs International, Morgan Stanley, Nordea
Valuutta	EUR
Tyyppi	Kiinteä korko
Velan nimellisarvo	700 000 000 euroa
Alkaa	14. joulukuuta 2020 (T + 4)
Erääntyy	14. joulukuuta 2028
Kuponkikorko	0,75 %
Koron maksupäivät	14. joulukuuta vuosittain 14. joulukuuta 2021 alkaen eräpäivään saakka

Korolliset rahoitusvelat, pitkäaikaiset	Korko	Erääntymispäivä	2020
Tasearvo 31.12.2020	0,75 %	14.12.2028	690 065 571

Rahoitusvarat ja -velat

Rahoitusvarat ja -velat yhtiön taseessa vastaavat käypää arvoa:

	Kirjanpito-arvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat		
Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä, korolliset	690 004 000	690 004 000
Lyhytaikaiset korkosaamiset saman konsernin yrityksiltä	680 552	680 552
Yhteensä	690 684 552	690 684 552
Rahoitusvelat		
Pitkäaikaiset korolliset velat, kiinteä korko	690 065 571	690 065 571
Lyhytaikaiset korkovelat	247 917	247 917
Velat saman konsernin yrityksille	23 422	23 422
Yhteensä	690 336 910	690 336 910

13. Riskien hallinta**Korkoriski**

Saataviin ja velkoihin kohdistuu riski siitä että niiden käyvät arvot muuttuu vaihtelevan koron johdosta. Sekä tilikauden aikana nostettu joukkovelkakirjalaina että emoyhtiölle annettu pitkäaikainen laina ovat kiinteäkorkoisia. Tämän lisäksi sekä saatavat että velat ovat euromääräisiä eikä valuuttojen muutoksilla nähdä vaikutusta näihin. Tulosvaikutusta 2021 ei ennakoida , sillä korot ovat sekä velkojen että saamisten osalta kiinteät. Joukkovelkakirjalainan duraatio on 8 vuotta. Korko maksetaan kerran vuodessa aina joulukuun 14. päivä ja ensimmäinen veloitus on 14.12.2021.

Luottoriski

Toisen osapuolen rahoitusvälineeseen tai asiakuuteen liittyvien velvoitteiden laiminlyönti johtaa taloudelliseen menetykseen eli luottoriskin realisoitumiseen. Luottoriskiä toiminnassa sisältäyty muun muassa myyntisaamisiin, mutta myös talletuksiin pankeissa ja rahoituslaitoksissa, valuuttakauppihin sekä muihin rahoitusvälineisiin.

Rahoitussaataviin liittyvä riski että velan ottaja ei pysty täyttämään velvoitteita jonka johdosta yhtiö kärsisi luottotappioita. Yhtiöllä on keskinäinen pitkäaikainen saaminen emoyhtiö Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:ita. Tilikauden aikana yhtiölle ei ole kirjattu luottotappioita tästä lainasta.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriski on riski, että yhtiö ei pysty täyttämään rahoituksessaan maksuvelvoitteitaan. Jos yhtiön likviditeettilähteet osoittautuvat riittämättömiksi, sillä voi olla merkittävä haittavaikutus yhtiön toimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. On myös riski, että kustannukset käteisen hankkimiseksi yhtiön maksuvelvoitteiden hoitamiseksi kasvaa merkittävästi. SBB Treasury Oyj on myös alttiina riskeille, jotka johtuvat koko SBB konsernin salkun mahdollisesta epälikviditeetistä. Koko SBB konsernin omistamat tai tulevaisuudessa mahdollisesti hankkimat kiinteistötyypit voivat olla epälikvidejä. Äkillisen myynnin tapauksessa voi olla merkittävä ero kiinteistön käyvän arvon ja hankinnan hinnan välillä. Epälikvidit markkinat saattavat johtaa myyntihintaan, joka on odotettua pienempi tai viivästyttää myyntiä. Kaikilla tällaisilla puutteilla voi olla olennainen kielteinen vaikutus sekä SBB konsernin että SBB Treasury:n liiketoimintaan, tulokseen tai taloudelliseen asemaan. Lisäksi SBB konserniin voidaan soveltaa rajoituksia sen kyvylle myydä kiinteistöjä kovenanttien ja sitoumusten perusteella, jotka rajoittavat omaisuuden myyntiä. Jälleenrahoitus voi osoittautua mahdottomaksi tai liittyä voimakkaasti kasvaneisiin kustannuksiin. Jälleenrahoitusriski on riski siitä, että rahoituskustannukset voivat olla korkeammat ja / tai jälleenrahoitusmahdollisuudet olla rajoitettu tai olematon, kun SBB Treasury:n tai muun SBB konserniin kuuluvan yhtiön velka erääntyy. SBB konsernin liiketoiminta rahoitetaan osittain ulkoisesti tarjotulla pääomalla. Kiinteistöjen kehittämiseen ja hankintaan tarvitaan suuria pääomia, jotka tulee yleensä pankeilta, luottolaitoksilta tai muilta luotonantajilta. On olemassa riski, että luotonantajat eivät myönnä luottoa SBB konsernille tai että luottoa tarjotaan huomattavasti korkeammilla kustannuksilla kuin suunniteltiin. Lisäksi tietyt lainasopimukset ja velkainstrumenttien ehdot sisältävät ehtoja, mikä saattaa rajoittaa SBB konsernin kykyä saada uusia velkoja.

Sopimukseen asetettu seuraavia kovenanteja, joita SBB konsernin tulee

- vakavaraisuusaste ei saa ylittää 65%
- luottotusaste ei saa ylittää 45%
- velan kattavuusaste on oltava vähintään 1,5x

Maturiteettitaulukko

	Vaadittaessa	< 3 k	3-12 kk	1-5 v	> 5 v	Yhteensä
Pitkäaikaiset korolliset velat					690 065 571	690 065 571
Velat saman konsernin yrityksille	23 422					23 422
Lyhytaikaiset korkovelat			247 917			247 917
			247 917		690 065 571	690 336 910

14. Rahoitustoimintojen johdosta aiheutuvat velkojen muutokset

	29.6.2020	Muutokset rahavirrassa	Valuuttamuut okset	Muut	31.12.2020
Joukkovelkakirjalainat				690 065 571	690 065 571
Lyhytaikaiset korkovelat				247 917	247 917
Yhteensä				690 313 488	690 313 488

Joukkovelkakirjalainaan liittyvät rahasiirrot tapahtui yrityksen emon tilin kautta, näin ollen kyseinen velka ei näy rahavirtalaskelmasta.

15. Rahavarat ja lyhytaikaiset talletukset

SBB Treasury Oyj:n rahavarat koostuvat käteisestä rahasta. Yhtiöllä ei ole käytössä valuuttatilejä tai talletuksia.

Pankkisaamiset

	31.12.2020
Pankkitili Handelsbanken	99 438
Muut	0
Yhteensä	99 438

16. Oma pääoma**Osakepääoma**

Yhtiön osakepääoma on 80.000,00€ (rekisteröity 15.07.2020) ja osakkeiden lukumäärä on 1.000kpl. Osakepääoma on jaettu 1000 nimellisarvoltaan 80

	31.12.2020
Osakepääoma tilikauden alussa	80 000
Osakepääoma 31.12.	80 000
Rahastot	0
Edellisten tilikausien voitto / tappio	0
Tilikauden voitto / tappio	369 552
Oma pääoma yhteensä	449 552

Yhtiö ei ole maksanut tilikauden aikana osinkoja. Tilikauden aikana muunto- tai muita valuuttaeroja ei ole syntynyt.

17. Esitys osingonjaosta ja voittovarojen käytöstä**Laskelma jakokelpoisista varoista 31.12.2020**

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	
Edellisten tilikausien tulos	0
Tilikauden tulos	369 552
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	0
Lainanlyhennysrahasto	0
Määrä, joka yhtiöjärjestyksen mukaan jätettävä jakamatta	0
Muut jakokelvottomat erät	0
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma yhteensä	369 552

Hallitus esittää, että tilikauden voitto siirretään voittotilille ja että osinkoa ei jaeta.

18. Korko- ja muut velat

700MEUR (nimellisarvo) velkakirjan korkoa jaksetetaan kuukausittain mutta maksetaan vain kerran vuodessa. Lainan kuponkikorko on 0,75%.

Järjestelykulut jaksetetaan efektiivisen koron menetelmällä lainan juoksuajalle.

Korko- ja muut lyhytaikaiset velat

	31.12.2020
Jaksetetut korkokulut	247 917
Yhteensä	247 917

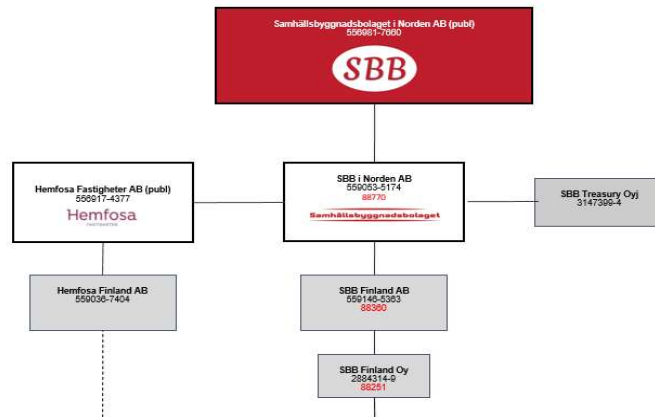
Tilikauden lopussa yhtiöllä ei

19. Lähipiiritapahtumat

14

SBB Treasury Oyj:n lähipiiriin kuuluu yhtiön emoyritys Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (556981-7660; kotipaikka Göteborg) joka omistaa 100% yhtiön osakkeista.

Muut samaan konserniin kuuluvat yhtiöt ovat sisaryritykset SBB i Norden AB (559053-5174) ja Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377).

**Tapahtumat lähipiiriyhtyritysten kanssa**

Vuonna 2020 yritys on laskenut liikkeelle 700MEUR nimellisarvoisen velkakirjan jonka rahaliikenne on tapahtunut emoyhtiön pankkitilin kautta. Näin ollen, vuoden 2020 lopussa yhtiölle on muodostunut pitkäaikainen saaminen emoyhtiöltään ja siihen liittyvä korkosaaminen. Velkakirjaan liittyvät palkkiot ja sivukulut oli maksettu emon pankkitililtä. Tästä johtuen yhtiölle on muodostunut lyhytaikainen velka emoyhtiölle. Keskinäisen lainasaamisten ja velkojen korko koko SBB konsernissa on kiinteä 2%.

Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä

	31.12.2020
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	680 552
Muut	0
Yhteensä	680 552

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

	31.12.2020
Pitkäaikaiset, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	690 004 000
Lyhytaikaiset, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	680 552
Yhteensä	690 684 552

Velat saman konsernin yrityksille

	31.12.2020
Pitkäaikaiset, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	20 000
Lyhytaikaiset, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	3 422
Muut	0
Yhteensä	23 422

20. Standardimuutokset

Vuoden 2021 alussa voimaan tulleilla standardimuutoksilla ei ole olennaista vaikutusta SBB Treasury Oyj:n tilinpäätökseen.

21. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa 2021 yhtiö laski liikkeeseen 600 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainalla on kahden vuoden maturiteetti. Lainalla on vaihtuva korko (3 kk EURIBOR). Välittäjänä toimi Deutsche Bank. Yhtiöllä on oikeus lunastaa laina noin vuoden kuluttua nimellisarvoon. Tämän lisäksi toukokuussa 2021 yhtiö laski liikkeelle osana ohjelmaa vielä uuden 750 MEUR joukkovelkakirjalainan. Lainan erääntyy vuonna 2029. Velan korko on kiinteä 1,125% korko. Lainan maksettiin emoyritys Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:n tilille ja se näkyy SBB Treasury Oyj:n taseen pitkäaikaisena saamisena.

2020 aikana Covid-19 oli suurimmista tekijöistä joka on vaikuttanut koko maailman talouteen. Yritysten kehitys on heikentunut ja maailman talous supistunut. Rokotukset alkoivat vähitellen vasta vuoden 2020 lopussa ja tilanne on edelleen ennustamaton. Tämän lisäksi on havaittu mutaatiot jotka vaikuttavat suuresti pandemian kesto. Pandemialla on ollut rajallinen vaikutus SBB Treasury Oyj:n erillistilinpäätökseen 31.12.2020.

Covid 19 on vain vähäisesti vaikuttanut koko SBB konsernin rahavirtoihin, kun rahavirrat tulevat pääasiassa vuokralaisilta, jotka ovat verotettuja valtion toimesta tai vuokrasaadellyistä asunnoista. Todennäköistä on että kysyntä ja kiinnostus julkisen palvelun kiinteistöihin Pohjoismaissa jatkuu laajana tulevaisuudessa.

SBB Treasury Oyj
3147399-4

15

Tilinpäätöksen allekirjoitukset:

Helsingissä, _____ / _____ 2021 30/06/2021

DocuSigned by:

Ilija Batljan

942EA8D761094C1...

Batljan Ilija
Hallituksen puheenjohtaja

DocuSigned by:

Eva-Lotta Strid

C87F96E5208B47B...

Sofia Eva-Lotta Strid
Hallituksen jäsen

DocuSigned by:

Oscar Lekander

F9C2365E188A4D2...

Oscar Sven Lekander
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, _____ / _____ 2021 01/10/2021

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

DocuSigned by:

Mikko Rytilahti

DE5A9D102C10461...

Mikko Rytilahti
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SBB Treasury Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SBB Treasury Oyj:n (y-tunnus 3147399-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 29.6.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.

Lausuntonamme esitämme, että

- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Yhtiölle suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Emme ole suorittaneet yhtiölle muita kuin tilintarkastuspalveluja vuonna 2020.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme täyttäneet kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa* kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemaamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnollemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa
Saamiset saman konsernin yrityksiltä <i>Viittaamme liitetietoon 12 ja 13</i> Tilinpäätöspäivänä saamiset saman konsernin yrityksiltä olivat 690,7 m€ vastaten 100 % varoista. Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on saamisten arvostaminen, koska luottoriskin määrittäminen sisältää johdon harkintaa ja arvioita.	Saman konsernin yrityksiltä olevien saamisten arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisuuden riskin huomioon ottamiseksi suoritimme muun muassa seuraavat tilintarkastustoimenpiteet: • Arvioimme riskiä siitä, että saamisen vastapuoli laiminlöisi velvoitteensa johtaen taloudelliseen menetykseen. • Arvioimme saamisen tasearvon asianmukaisuutta tilinpäätöspäivänä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet

Hallitus vastaa tilinpäätöksen laatimisesta siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka se katsoo tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat

- tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviin tapauksiin niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 29.6.2020 alkaen yhtäjaksoisesti yhden (1) vuoden.

Muu informaatio

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 1.10.2021

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

MIKKO JARMO EELIS RYTILAHTI

KHT

Serial number:

fi_tupas:nordea:DYgWEfci__WOuXGaCX0d0LcJFqThBSP8nUR8nviLVk

M=

IP: 84.248.xxx.xxx

2021-10-01 08:20:17 UTC



Penneo document key: VN5GT-G2BX2-3BF2K-HTJ0E-GVH0C-8BUT5

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**