

The logo for SIBS, featuring a stylized icon of a crane hook and the letters "SIBS" in a bold, sans-serif font.

Bokslutskommuniké

Januari – december 2024

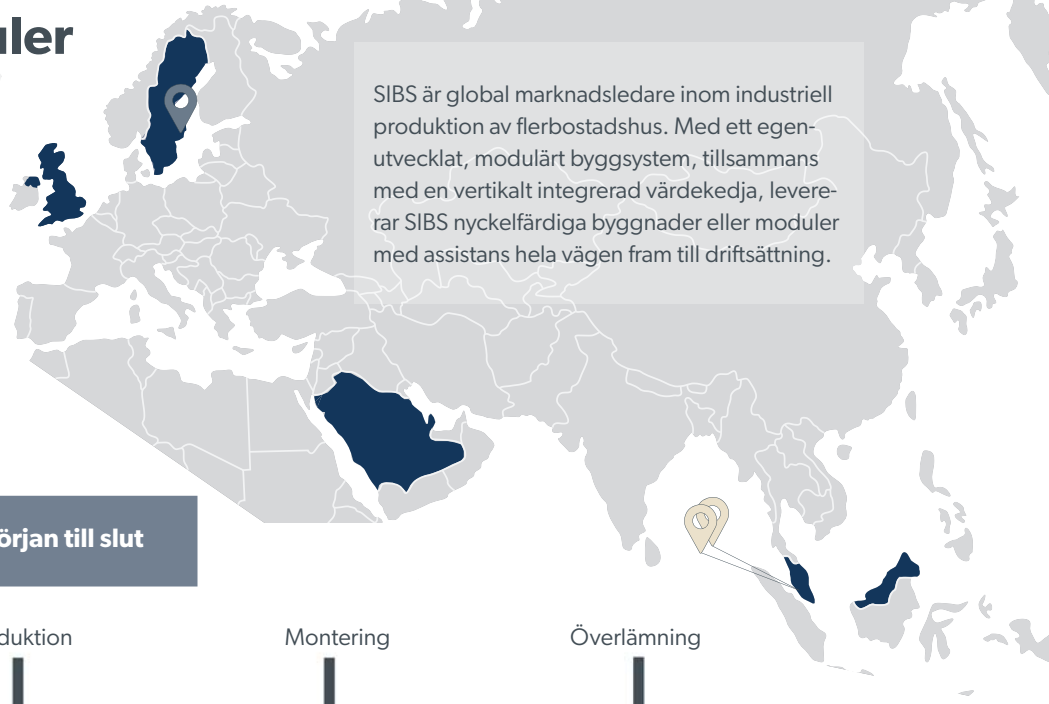


Ledande industriell tillverkare av lägenhetsmoduler

 Pågående projekt/kunder

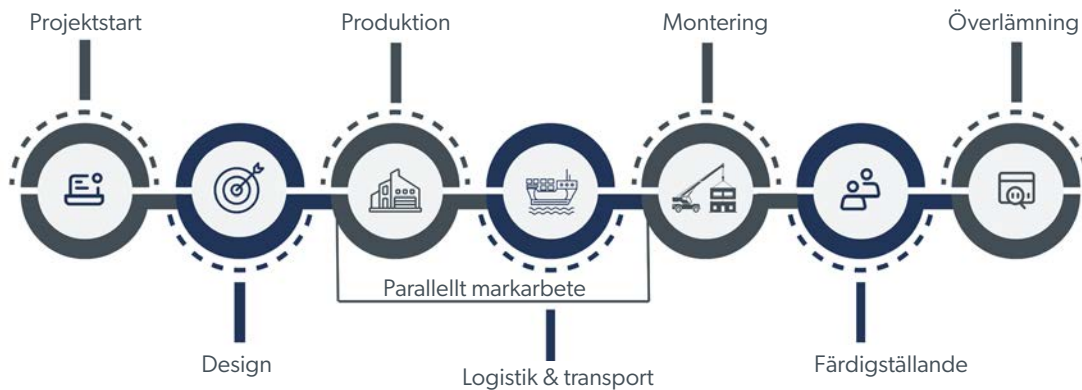
 Fabriker


 Huvudkontor



SIBS är global marknadsledare inom industriell produktion av flerbostadshus. Med ett egenutvecklat, modulärt byggsystem, tillsammans med en vertikalt integrerad värdekedja, levererar SIBS nyckelfärdiga byggnader eller moduler med assistans hela vägen fram till driftsättning.

 **Integrerad process, från början till slut**




 **Beprövad produktion som skapar flexibilitet, tidsbesparingar och kostnadseffektivitet**

+5 000
Färdigställda lägenheter globalt.

40%
Tidsbesparing från projektering till färdigställande jämfört med traditionellt byggande.

20-30%
Lägre produktionskostnad jämfört med traditionellt byggande.

 **Egenutvecklat byggsystem, process och verktyg som möjliggör skalbar produktion med hög kvalitet**

6 000
Årlig skalbar produktionskapacitet (antal lägenheter).

90%
Färdigställandegrad i fabrik (inklusive hisschakt, installationer och trapphus).

+400
Kvalitetskontroller i produktionskedjan.

Fördelar med industriell modulär produktion

Säkerhet och lokal inverkan

SIBS produktionspersonal arbetar i en kontrollerad och säker inomhusmiljö. Standardiserade och ergonomiskt utformade processer och tillgång till diverse faciliteter så som interna restauranger skapar även en bra arbetsmiljö. Utöver detta så arbetar de på samma plats med fasta arbetsider i en säker ISO-45001-certifierad miljö med regelbunda säkerhetsinspektioner vilket är väsensskilt från konventiellt byggande på de platser där bolaget verkar.

Minskat avfall

Byggnader från SIBS genererar mindre avfall tack vare repetitiv tillverkning i en kontrollerad fabriksmiljö. Detta möjliggör att överskottsmaterial som överbliven cement från en modul kan återanvändas i andra moduler. Det effektiviserar materialanvändningen och minskar avfallet.

Bokslutskommuniké

Januari-december 2024

Belopp inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Oktober - december 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 993,9 (1 103,6) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till -176,8 (203,9) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -190,1 (122,6) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -373,8 (-72,0) MSEK.
- Beräknad EBITDA var -154,0 (177,4) MSEK.

Januari - december 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 5 869,3 (2 690,2) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till 705,3 (295,6) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var 543,3 (136,7) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 96,0 (-307,4) MSEK.
- Beräknad EBITDA var 673,5 (231,7) MSEK.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- I oktober meddelade SIBS att bolaget utnyttjar sin option att lösa in samtliga utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer 2020/2025 i enlighet med villkoren i inlösenmeddelandet.
- Sveaviken Bostad avyttrade i december 2024 sina andelar i det JV-bolag som ägts tillsammans med Nordsten/SBB. JV-bolaget innehöll främst färdigställda bostadsfastigheter med 239 lägenheter i Mariefred, Strängnäs, men även förvaltningsfastigheter i Enköping.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Vid en extra bolagsstämma den 22 januari 2025 fattade stämman beslut om att överföra ägandet av samtliga SIBS AB:s aktier i Frontlog AB, MOKO AB och SIBS SDN. BHD till det helägda dotterbolaget SIBS Modular AB.
- Vid en extra bolagsstämma den 22 januari 2025 utsågs Johan Karlsson till styrelseordförande i SIBS AB och efterträdde därmed Michael Wolf. Samtidigt beslutade stämman att omvälja Erik Thomaeus, Jonas Ramstedt och Pär Thomaeus som styrelseledamöter.
- SIBS har i februari garanterats ett kapitaltillskott om 150 MSEK av befintliga aktieägare. I samband med detta har bolaget även erhållit undantag i obligationsvillkoren från mer än två tredjedelar av obligationsinvesternarna för att uppta ytterligare skuld.

Övriga händelser under fjärde kvartalet

- Under kvartalet har SIBS dotterbolag SIBS Sdn Bhd upptagit ett obligationslån i Malaysia om MYR 185 miljoner (ca 434 MSEK).

Övriga händelser efter periodens utgång

- SIBS har efter periodens utgång genomfört en transaktion inom Sveavikens joint venture där Sveaviken Bostad sålt sitt majoritetsägande i utvecklingsprojektet i Nykvarn till JV:t. Det är den sista helägda fastigheten i egen förvaltning.

2 503 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-DEC 2024

1 845 LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE

35 KWH/KVM SPECIFIK
ENERGIANVÄNDNING
I GENOMSnitt ÅRLIGEN

803 MWH
GENERERAD SOLEL
ÅRLIGEN

5 272 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
TOTALT

NYCKELTAL

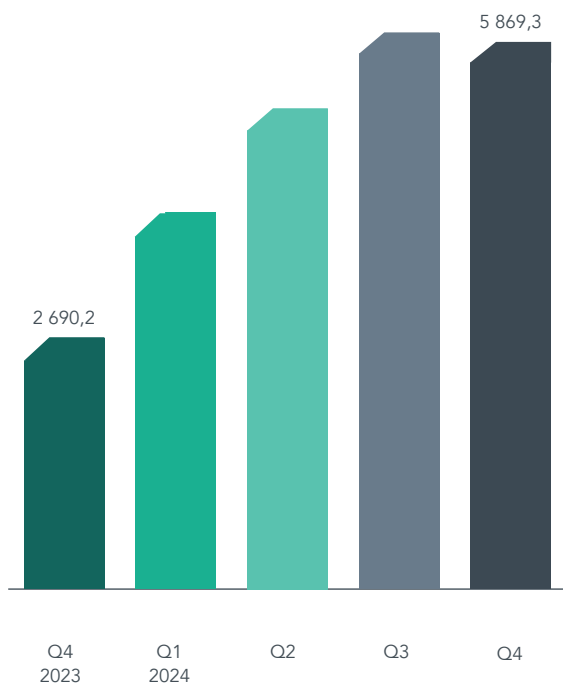
MSEK

	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Nettoomsättning	5 869,3	2 690,2	993,9	1 103,6
Rörelseresultat före värdeförändring	543,3	136,7	-190,1	122,6
Beräknad EBITDA	673,5	231,7	-154,0	177,4
Rörelseresultat	96,0	-307,4	-373,8	-72,0
Resultat före skatt	-100,0	-536,9	-447,3	-130,1
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	1 040,0	1 596,2	1 040,0	1 596,2
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	1798,0	1 779,6	1 798,0	1 779,6
Produktionsstartade lgh under perioden	-	3 474	-	-
Färdigställda lgh under perioden	2 503	1 105	570	745
Lgh under uppförande	1 845	4 347	1 845	4 347
Lgh under projektutveckling	8 708	9 251	8 708	9 251
Soliditet	24%	31%	24%	31%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	25%	33%	25%	33%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter**	58%	59%	58%	59%

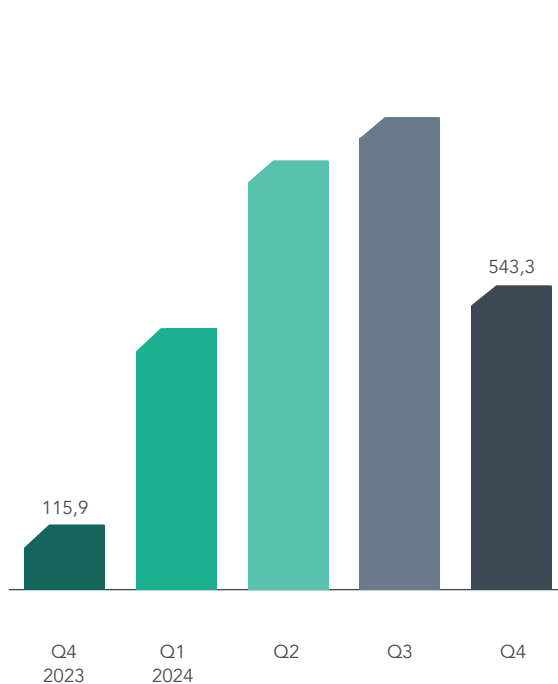
* Summan av marknadsvärde av alla färdigställda fastigheter i egen förvaltning samt SIBS andel av motsvarande värden i intressebolag och joint venture.

**Avser vid periodens utgång en fastighet

Nettoomsättning MSEK (LTM)*



Rörelseresultat före värdeförändring MSEK (LTM)*



* LTM avser rullande 12 månader (Last Twelve Months)

VD har ordet

Under 2024 har vi fortsatt att bygga vidare på den starka utveckling som startade under slutet av 2023. Omsättningen mer än fördubblades till 5 869,3 MSEK och rörelseresultatet före värdeförändringar ökade till 543,3 MSEK (136,7). Vi har under året färdigställt 2503 lägenheter vilket motsvarar drygt hälften av det totala antalet lägenheter som färdigställts sedan bolaget grundades. Samtidigt har det fjärde kvartalet präglats av utmaningar, inte minst geopolitiska som störst vår logistikkedja, samt projektrelaterade utmaningar som varit kopplade till inträde på en ny marknad. Dessutom har vi sett temporärt högre kostnader än vi tidigare förutsett, vilket i kombination av förskjutna starter av vunna men ännu ej kontrakterade projekt har påverkat vårt resultat negativt.



Ett kvartal med utmaningar

Under fjärde kvartalet uppgick omsättningen till 993,9 MSEK (1 103,6) med ett rörelseresultat före värdeförändringar om -190,1 MSEK (122,6) och EBITDA på -154,0 MSEK (177,4). Resultatminskningen är en effekt av fördröjningar i slutskede av projekt på plats i Saudiarabien samtidigt som vi haft störningar i vår logistikkedja vilket inneburit lägre projektmarginaler än kalkylerat i det fjärde kvartalet. Dessutom har starter av vunna men ännu ej kontrakterade projekt förskjutits, vilket inneburit ett lägre kapacitetsutnyttjande i våra produktionsenheter, i kvartalet uppgående till cirka 20 procent. Detta har i sin tur påverkat lönsamheten negativt. Marginalerna i projekten är dock på en hälsosam nivå, och gruppen som helhet uppnådde en EBTDA-marginal om 11,5 procent för helåret. Eftersom projektresultat avräknats i tidigare kvartal får dock avvikelserna en betydande resultatpåverkan i det fjärde kvartalet.

Våra stora projekt har under året genomförts med god kvalitet. Bland annat färdigställde vi under det fjärde kvartalet vårt första projekt för NEOM, vilket omfattade 2 174 bostäder fördelade på 35 byggnader. Detta markerar en viktig milstolpe i den internationella expansionen och visar på vår förmåga att leverera komplexa projekt.

Den svenska projektutvecklingen har stått inför samma utmaningar som marknaden i stort. Det har varit fortsatt höga kostnader kopplade till byggverksamheten i Sverige drivet delvis av inflation. Vår strategi att avyttra portföljen har även inneburit att realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkar resultatet negativt. Under kvartalet redovisar vi värdeförändringar för våra egna fastigheter, samt resultat från intresseföretag där övervägande del avser underliggande värdeförändringar med totalt -183,7 MSEK under kvartalet och -447,3 MSEK för helåret.

Vi bedömer att produktionen av vunna men ännu ej kontrakterade projekt kan inledas under första halvåret 2025, vilket bidrar till ett bättre kapacitetsutnyttjande. Samtidigt förväntar vi oss att fördröjningarna kommer att ha negativ effekt även på det första halvåret med fortsatt lägre kapacitetsutnyttjande.

Strategiska åtgärder och finansiering

Under fjärde kvartalet, samt under inledningen av 2025, har vi fortsatt anpassa vår organisationsstruktur till bolagets långsiktiga strategi. Det innebär att vi samlar vår industriella produktionsverksamhet under den helägda underkoncernen SIBS Modular för att skapa bättre framtida förutsättningar för tillväxt. Vi arbetar för närvarande även med att anpassa vår rapportering för att bättre redogöra för utvecklingen inom SIBS Modular genom en

uppdaterad segmentsredovisning och nya nyckeltal som bättre reflekterar utvecklingen i en industriell verksamhet. Avsikten är att presentera detta i samband med delårsrapporten för det första kvartalet 2025.

För att hantera de kortsiktiga utmaningar som synliggjorts i fjärde kvartalet och samtidigt rusta bolaget för framtiden, har ledningen tagit fram ett antal strategiska åtgärder som antagits av styrelsen. Det inkluderar åtgärder att stärka vår finansiella kontroll, förbättra vår projektstyrning samt skapa förutsättningar för ett jämnare kapacitetsutnyttjande genom att bredda kundportföljen till fler segment och marknader av mer återkommande karaktär. Allt i syfte att säkerställa bättre visibilitet och en stabil finansiell grund för bolaget.

Våra investerare har uttryckt sitt stöd för dessa åtgärder genom att befintliga aktieägare har garanterat att tillföra bolaget 150 MSEK. I tillägg har mer än två tredjedelar av våra obligationsinvestorer gett oss undantag i obligationsvillkoren som gör det möjligt att ta upp mer skuld i Malaysia om nära 470 MSEK. Vi har även, efter kvartalets utgång, genom Sveaviken Bostad, avyttrat utvecklingsprojektet i Nykvarn till vårt JV. Det är den sista helägda fastigheten och i linje med vår strategi. Den affären skapar allmänt bättre finansieringsförutsättningar för färdigställande av projektet samt resulterar i att nettoskulden minskar med cirka 500 MSEK efter periodens utgång. Sammantaget skapar dessa åtgärder en stärkt likviditet på kort sikt och därmed ökat handlingsutrymme för bolaget.

Avslutningsvis

Vi går in i 2025 med en realistisk syn på de utmaningar som fortfarande finns, men också med en stark tro på vår långsiktiga strategi. Vår affärsmodell bygger på en flexibel industriell produktion, skalbarhet och kostnadseffektivitet. Vi vet att behovet av hållbara och kostnadseffektiva bostäder är fortsatt stort globalt och vi ser tecken på ökad efterfrågan både på den svenska och den internationella marknaden och vi för en nära dialog med flera kunder om potentiella framtida projekt.

Med en förstärkt organisation och ledning med gedigen industriell erfarenhet, en tydlig plan och fortsatt starkt stöd från våra befintliga investerare för vår affärsmodell är vi väl förberedda och jag är övertygad om att vi har kapaciteten och beslutsamheten att hantera de utmaningar och tillvarata de möjligheter som ligger framför oss.

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

Kommentarer till totalresultatet

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år

Fjärde kvartalet

Koncernen redovisar projekt- och entreprenadintäkter om 979,7 (1 091,0) MSEK och kostnader motsvarande 1 143,2 (878,8) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter avräknade efter färdigställandegrad för projekten i Neom och de fem pågående projekt där koncernen inte har ett bestämmande inflytande. Under kvartalet avslutades projektet NC1 i Neom.

Hyses- och förvaltningsintäkterna uppgick under fjärde kvartalet 2024 till 14,2 (12,6) MSEK och fastighets- och förvaltningskostnaderna till 5,8 (3,2) MSEK. Ökningen beror på att vi ökat extern omsättning och kostnader från vårt förvaltande dotterbolag Sveaviken PM.

Bruttoresultatet i det fjärde kvartalet uppgick till -176,8 MSEK (203,9). Utvecklingen i bruttoresultatet är i huvudsak hänförlig till justering av vinstavräkning för projekt samt kostnader utanför fabrik hänförliga till slutfasen för projekt i Neom. Bolaget räknar av en stor del av vinsten i tidiga skeden av projekt vilket i kombination med underskattade kostnader på plats i Saudiarabien, ytterligare pådrivet av störningar i logistikkedjan, har förstärkt resultateffekten i det fjärde kvartalet. Vidare har kostnader i den svenska entreprenadverksamheten även överstigit tidigare estimat primärt drivet av högre kostnader för logistik samt en effekt av en historiskt hög inflation.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter i fjärde kvartalet uppgick till -23,1 (-129,5) MSEK. Förändringar i befintligt bestånd uppgår till -8,9 MSEK. Orealiserade värdeförändringar på övriga fastigheter uppgick till 1,7 MSEK. Realiserade värdejusteringar och effekter vid avyttring utgjorde -15,9 MSEK. Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till -160,6 (-65,1) MSEK. Resultatet har påverkats av avyttringen av andel i JV-bolag som man ägt tillsammans med Nordsten/SBB.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 128,0 (19,7) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 30,0 (53,6) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i bruttoresultat uppgick till 14,4 (37,1) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Helår januari - december

Hyses- och förvaltningsintäkterna uppgick under 2024 till 47,7 (58,6) MSEK och fastighets- och förvaltningskostnaderna till 21,8 (16,0) MSEK.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 5 821,6 (2 631,6) MSEK och kostnader motsvarande 5 068,8 (2 332,9) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter avräknade efter färdigställandegrad för projekten i Neom och de fem pågående projekt där koncernen inte har ett bestämmande inflytande.

Kostnaderna motsvarar de faktiska kostnader som koncernen haft för dessa entreprenader. Ökningen från motsvarande period 2023 förklaras dels av att antalet pågående projekt är större.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till -192,8 (-145,2) MSEK. Förändringar i befintligt bestånd uppgår till -73,9 MSEK. Orealiserade värdeförändringar på övriga fastigheter uppgick till -16,0 MSEK. Realiserade värdejusteringar och effekter vid avyttring utgör -102,9 MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Denna värdeförändring innefattar både det driftöverskott som uppstår i intressebolagen samt eventuella realiserade värdeförändringar av de projektfastigheter som ägs av intressebolagen. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till -254,5 (-298,9) MSEK.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 277,9 (107,1) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationsomkostnaderna uppgick till 127,0 (130,4) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i bruttoresultat uppgick till 56,8 (49,3) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens slut ett bedömt marknadsvärde om 1 577,1 (2 095,1) MSEK vilket även inkluderar byggrätter värderade till 529,4 (529,0) MSEK.

Under perioden har koncernen investerat 96,4 (53,8) MSEK i befintliga fastigheter. Då dessa investeringar inte medfört att det bedömda marknadsvärdet ökat redovisas motsvarande belopp som en negativ värdeförändring.

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag motsvarar värdet av koncernens andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande. Vid periodens utgång uppgår detta värde till 137,7 (427,5) MSEK primärt drivet av avyttringar.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/Fakturerade ej upparbetade kostnader.

I posterna återfinns fordringar om 1 547,9 (70,0) MSEK och skulder om 0 (118,0) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i SIBS projekt. Upparbetade ej fakturerade intäkter avser flera projekt i Saudiarabien samt i Sverige och relaterar till bland annat tilläggsbeställningar och pågående delprojekt där arbete utförts men fakturering ännu inte har skett.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgörs till övervägande av obligationslån och banklån för koncernens rörelsefastighet.

Kortfristiga skulder

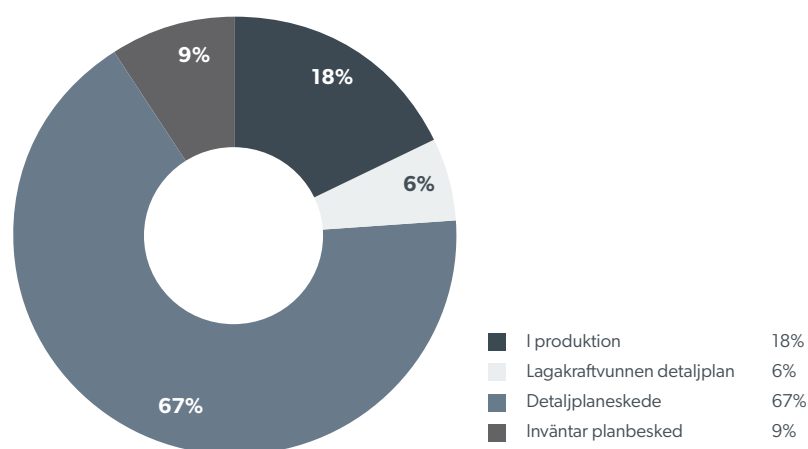
I kortfristiga skulder återfinns koncernens kortfristiga räntebärande skulder samt obligationslån med kortare förfall än ett år. Av de räntebärande kortfristiga skulderna utgör 33,2 procent byggnadskreditiv. När fastigheterna är färdigställda ersätts byggnadskreditiv med sedvanliga fastighetslån. Dessa lån har lång löptid och kommer då att rubriceras som långfristiga räntebärande skulder.

Projektportfölj

Projektnamn	Kommun	Land	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
SBC	NEOM	Saudiarabien	540	I produktion	I produktion
Nykvarn Centrum	Nykvarn	Sverige	137	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	Sverige	39	I produktion	I produktion
Brädgården *	Nyköping	Sverige	367	I produktion	I produktion
Enköping Centrum *	Enköping	Sverige	328	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	Sverige	434	I produktion	I produktion
Svanholmen	Stockholm	Sverige	271	Lagakraftvunnen	2025
Portkvarteren	Lund	Sverige	137	Lagakraftvunnen	2025
Hemmesta	Värmdö	Sverige	450	Detaljplaneskede	2025
Eskilstuna	Eskilstuna	Sverige	300	Detaljplaneskede	2025
Kallfors	Södertälje	Sverige	200	Detaljplaneskede	2026
Nykvarn Centrum	Nykvarn	Sverige	150	Lagakraftvunnen	2026
Tangenten Sorgenfri	Malmö	Sverige	400	Detaljplaneskede	2026
Maltesholm	Stockholm	Sverige	110	Detaljplaneskede	2026
Rulletten	Sollentuna	Sverige	500	Detaljplaneskede	2026
Svanholmen 2	Stockholm	Sverige	100	Lagakraftvunnen	2027
Söderby 2	Haninge	Sverige	280	Detaljplaneskede	2027
Kassmyra	Botkyrka	Sverige	2 000	Detaljplaneskede	2028
Sjödalen	Huddinge	Sverige	250	Detaljplaneskede	2028
Tumba	Botkyrka	Sverige	560	Detaljplaneskede	2029
Kassmyra	Botkyrka	Sverige	2 000	Detaljplaneskede	2029
Kungsbacka	Kungsbacka	Sverige	1 000	Inväntar planbesked	2029
Total			10 553		

* Joint venture (50/50) med Slättö

PROJEKTSTATUS



Övrig information

Transaktioner med närstående

Under perioden har koncernen avyttrat två dotterbolag innehållande en fastighet vardera till ett gemensamt ägt joint venture. Bolagen har avyttrats med ett underliggande fastighetsvärde om 288 MSEK.

Säsongsvariationer

SIBS verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan större projekt få betydande intäkt- och resultat effekt på enskilda kvartal. Intäkt- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Obligation

Den 30 september 2024 emitterades en icke-säkerställd obligation om 1 000 miljoner. Under december 2024 har SIBS dotterbolag SIBS Sdn Bhd upptagit ett obligationslån i Malaysia om MYR 185 miljoner (ca 434 MSEK).

Likviditet och finansiering

SIBS verksamhet är från tid till annan kapitalkrävande beroende på hur olika investeringar kan finansieras. Bolaget har dock möjlighet att vid behov avyttra tillgångar för att frigöra likviditet vilket styrelsen löpande utvärderar.

Hittills gjorda investeringar i produktionskapacitet innebär möjligheter att möta efterfrågan på nya marknader och även nya affärsmodeller som beräknas kunna medföra ett mer regelbundet löpande kassaflöde.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 3 452 varav 76 kvinnor och 3 376 män.

Segmentsredovisning

Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsrörelse och övrig koncern. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

Risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med SIBS riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker består bland andra av kreditrisker (risken att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget), likviditetsrisker (risken att bolaget får likviditetsbrist, exempelvis beroende på att bolaget inte kan förnya krediter), marknadsrisker (förändringar av förutsättningarna på bolagets kundmarknader som kan bli leda till försämrad lönsamhet) samt ränterisker och valutarisker (förändringar på ränte- och valutamarknaderna som kan medföra väsentliga negativa finansiella effekter för bolaget).

Läs mer om bolagets risker och riskhantering i Årsredovisning 2023, sidorna 80-83 samt not 43, sidan 119-120. Årsredovisning 2023 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Ägarfördelning per den 31 december 2024

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Neptunia Invest AB	117 691	18,4
Industrium AB	114 243	17,9
J&G Invest AB	105 600	16,5
Ramstedt Gruppen AB	70 892	11,1
Exoro Capital AB	52 156	8,1
Övriga aktieägare	178 411	28,0
Totalt	638 993	100,0

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Projekt och entreprenad intäkter	5 821,6	2 631,6	979,7	1 091,0
Hyres- och förvaltningsintäkter	47,7	58,6	14,2	12,6
Nettoomsättning	5 869,3	2 690,2	993,9	1 103,6
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-5 068,8	-2 332,9	-1 143,2	-878,8
Avskrivningar projektrelaterade	-73,4	-45,7	-21,7	-17,7
Fastighets- och förvaltningskostnader	-21,8	-16,0	-5,8	-3,2
Bruttoresultat	705,3	295,6	-176,8	203,9
Aktiverat arbete för egen räkning	277,9	107,1	128,0	19,7
Utvecklingskostnader	-277,9	-107,1	-128,0	-19,7
Administrationsomkostnader	-127,0	-130,4	-30,0	-53,6
Övriga rörelseintäkter	11,2	20,8	6,5	9,4
Övriga rörelsekostnader	10,6	-	24,6	-
Avskrivningar icke projektrelaterade	-56,8	-49,3	-14,4	-37,1
Rörelseresultat före värdeförändring	543,3	136,7	-190,1	122,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-192,8	-145,2	-23,1	-129,5
Resultat från intresseföretag	-254,5	-298,9	-160,6	-65,1
Rörelseresultat	96,0	-307,4	-373,8	-72,0
Finansiella intäkter	5,8	6,0	2,2	3,3
Finansiella kostnader	-201,8	-235,5	-75,7	-61,3
Resultat före skatt	-100,0	-536,9	-447,3	-130,1
Aktuell skatt	-	-0,1	-	-0,1
Uppskjuten skatt	-55,0	46,2	-39,0	21,6
Periodens resultat	-155,0	-490,8	-486,3	-108,6
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	-253,0	- 524,9	-477,2	-124,9
Innehav utan bestämmande inflytande	98,0	34,1	-9,1	16,2
Summa periodens resultat	-155,0	-490,8	-486,3	-108,6
PERIODENS RESULTAT	-155,0	-490,8	-486,3	-108,6
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Teckningsoptioner	11,2	-	11,2	-
Uppskrivning rörelsefastigheter	99,1	75,0	99,1	80,7
Omräkningsdifferenser	39,3	- 8,6	-6,7	11,0
Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	-	-	-	25,9
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	149,6	66,4	103,6	117,2
Summa totalresultat för perioden	-5,4	-424,4	-382,7	8,6
Totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-114,3	-465,0	-384,6	-17,5
Innehav utan bestämmande inflytande	108,9	40,6	1,9	26,2
Summa totalresultat för perioden	-5,4	-424,4	-382,7	8,6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utvecklingskostnader	657,5	430,7
Förvaltningsfastigheter	1 577,1	2 095,1
Rörelsefastigheter	825,3	642,3
Nyttjanderättstillgångar	20,8	8,2
Förbättringskostnader på annans fastighet	-	0,1
Maskiner och inventarier	196,9	123,8
Uppskjuten skattefordran	64,0	71,2
Andelar i intresseföretag	137,7	427,5
Övriga långfristiga fordringar	7,0	7,0
Summa anläggningstillgångar	3 486,3	3 805,9
Omsättningstillgångar		
Varulager	294,4	123,4
Kundfordringar	126,3	0,2
Upparbetade ej fakturerade intäkter	1 547,9	70,0
Fordringar hos intresseföretag	101,4	59,4
Övriga fordringar	488,4	210,6
Likvida medel	350,4	265,1
Summa omsättningstillgångar	2 908,8	728,7
SUMMA TILLGÅNGAR	6 395,1	4 534,6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	0,6	0,6
Övrigt tillskjutet kapital	862,4	737,4
Reserver	241,6	104,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	246,1	486,5
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 350,7	1 328,9
Innehav utan bestämmande inflytande	162,3	53,3
Summa eget kapital	1 513,0	1 382,2
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 239,2	1 164,8
Uppskjutna skatteskulder	41,1	13,3
Leasingskulder	20,9	8,2
Övriga skulder	339,1	339,2
Övriga avsättningar	15,1	2,1
Summa långfristiga skulder	1 655,4	1 527,6
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 808,4	800,4
Fakturerad ej upparbetad intäkt	-	118,0
Leverantörsskulder	1 268,7	511,1
Skulder till intresseföretag	2,1	20,0
Övriga skulder	147,5	175,3
Summa kortfristiga skulder	3 226,7	1 624,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 395,1	4 534,6

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-100,1	-536,9	-447,2	-108,6
- Avskrivningar och nedskrivningar	130,2	95,0	36,1	54,8
- Realisationsresultat	0,2	348,3	-1,9	0,1
- Kapitaliserad ränta	4,5	3,7	2,3	1,6
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	185,6	145,2	15,8	218,4
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	254,5	298,9	160,6	65,1
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	-9,3	11,5	31,9	50,4
	465,6	365,7	-202,4	281,8
Betald inkomstskatt	-	6,0	-	22,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	465,6	371,7	-202,4	304,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-147,3	1,7	128,6	45,8
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-1 792,0	-112,2	-454,2	-380,1
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	504,7	-62,2	-151,1	-9,5
Summa förändring i rörelsekapitalet	-1 434,6	-172,7	-476,7	-343,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-969,0	199,0	-679,1	-39,5
Investeringsverksamheten				
Aktiverade utvecklingskostnader	-277,9	-107,1	-128,0	-19,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-68,6	-64,8	-14,2	-2,5
Förvärv av rörelsefastigheter	-15,6	-109,4	1,5	0,4
Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag	23,4	1,5	20,0	0,5
Förvärv dotterbolag	52,7	-35,0	-	1 124,8
Försäljning dotterbolag	-	124,2	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-106,5	-50,1	-5,5	-9,3
Lån till joint venture	-38,0	-	-11,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430,5	-240,7	-137,7	1 094,2
Finansieringsverksamheten				
Utdelning	-	-1,0	-	-
Nyemission	125,0	118,6	-	-
Teckningsoptioner	11,2	-	11,2	-
Upptagna obligationslån	819,2	-	821,2	-
Upptagna banklån	621,1	392,3	10,1	91,6
Amortering banklån	-88,6	-155,6	-	-1 182,7
Amortering leasingskuld	-	-	-	2,5
Lån till joint venture	-20,2	-177,2	-101,2	-27,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 467,7	177,1	741,3	-1 115,9
PERIODENS KASSAFLÖDE	68,2	135,4	-75,5	-61,2
Likvida medel vid periodens början	265,1	122,6	433,2	330,1
Kursdifferens i likvida medel	17,1	7,1	-7,3	-4,4
Likvida medel vid periodens slut	350,4	265,1	350,4	264,5

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Eget kapital		
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 328,9	1 678,2
Periodens resultat	-253,0	-524,9
Annat eget kapital	138,6	57,0
Teckningsoptioner	11,2	-
Nyemission	125,0	118,6
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	1 350,7	1 328,9
Innehav utan bestämmande inflytande	53,3	12,8
Annat eget kapital	11,1	-
Periodens resultat	97,9	40,5
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	162,3	53,3
Utgående eget kapital	1 513,0	1 382,2

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Nettoomsättning	90,6	44,7	60,8	20,8
Aktiverat arbete för egen räkning	288,9	107,1	133,8	19,7
Övriga rörelseintäkter	3,0	0,2	-	-
	382,5	152,0	194,6	40,5
Rörelsens kostnader				
Övriga rörelsekostnader	-0,7	-	-0,7	-
Utvecklingskostnader	-288,9	-107,1	-133,8	-19,7
Administrationskostnader	-166,3	-94,6	-78,8	-56,4
Rörelseresultat	-73,4	-49,7	-18,7	-35,6
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från andelar i koncernföretag	-658,3	-221,4	-258,3	-220,9
Resultat från andelar i intresseföretag	3,4	1,9	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12,2	12,4	3,4	3,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-85,5	-77,0	-27,8	-21,7
Resultat efter finansiella poster	-801,6	-333,8	-301,4	-274,7
Erhållna koncernbidrag	-	0,7	-	0,7
Skatt	-	9,9	-	1,0
PERIODENS RESULTAT	-801,6	-323,2	-301,4	-273,0

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	673,9	436,1
	673,9	436,1
Materiella anläggningstillgångar		
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0,1	0,1
Inventarier	0,2	0,4
	0,3	0,5
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 246,2	445,3
Fordringar hos koncernföretag	285,3	285,3
Andelar i intresseföretag	-	-
Uppskjuten skattefordran	27,2	27,2
Andra långfristiga fordringar	6,7	6,7
	1 565,4	764,5
Summa anläggningstillgångar	2 239,6	1 201,1
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	22,7	6,3
Fordringar hos koncernföretag	466,1	311,6
Fordringar hos intresseföretag	13,9	-
Övriga fordringar	26,0	20,5
	528,7	338,4
Kassa och bank	187,7	132,4
Summa omsättningstillgångar	716,4	470,8
SUMMA TILLGÅNGAR	2 956,0	1 671,9

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	0,6	0,6
Uppskrivningsfond	1 030,0	230,0
Fond för utvecklingsutgifter	673,9	436,1
	1 704,5	666,7
Fritt eget kapital		
Övrigt tillskjutet kapital	237,0	237,0
Balanserat resultat	-1 100,5	-539,6
Överkursfond	625,3	500,4
Periodens resultat	-801,9	-323,2
	-1 040,1	-125,4
Summa eget kapital	664,4	541,3
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	974,5	500,0
	974,5	500,0
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	40,0	140,0
Leverantörsskulder	4,5	6,4
Skulder till intresseföretag	8,0	-
Skulder till koncernföretag	1 100,2	461,9
Övriga skulder	164,4	22,3
	1 317,1	630,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 956,0	1 671,9

Segmentrapportering

MSEK	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
	2024 jan-dec	2024 okt-dec	2024 jan-dec	2024 okt-dec	2024 jan-dec	2024 okt-dec	2024 jan-dec	2024 okt-dec	2023 jan-dec	2023 jan-dec	2023 jan-dec	2023 jan-dec
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	5 821,6	979,7	-	-	5 821,6	979,7	-	2 631,6	-	2 631,6
Hysesintäkter och förvaltningsintäkter	48,2	14,7	-	-	-0,5	-0,5	47,7	14,2	62,6	-	-4	58,6
Totala intäkter	48,2	14,7	5 821,6	979,7	-0,5	-0,5	5 869,3	993,9	62,6	2 631,6	-4,0	2 690,2
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-5 068,8	-1 143,2	-	-	-5 068,8	-1 143,2	-	-2 378,5	-	-2 378,5
Avskrivningar projektrelaterat	-	-	-73,4	-21,8	-	-	-73,4	-21,8	-	-	-	-
Fastighets- och förvaltningskostnader	-20,2	-8,1	-2,2	-2,2	0,6	4,5	-21,8	-5,8	-18,2	-	2,3	-15,9
Bruttoresultat	28,0	6,6	677,2	-187,5	0,1	4,0	705,3	-176,9	44,4	253,1	-1,7	295,8
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	277,9	127,9	-	-	277,9	128,0	-	107,2	-	107,2
Utvecklingskostnader	-	-	-277,9	-127,9	-	-	-277,9	-128,0	-	-107,2	-	-107,2
Administrationsomkostnader	-6,2	0,3	-120,8	-30,3	-	-	-127,0	-30,0	-6,8	-123,5	-	-130,3
Övriga rörelseintäkter	-	-	11,2	6,5	-	-	11,2	6,5	-	20,6	-	20,6
Övriga rörelsekostnader	-	-	10,6	24,6	-	-	10,6	24,6	-	-	-	0,0
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-56,8	-14,5	-	-	-56,8	-14,4	-	-49,3	-	-49,3
Rörelseresultat före värdeförändring	21,8	6,9	521,4	-201,2	0,1	4,0	543,3	-190,2	37,6	100,9	-1,7	136,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-169,8	-	-23,0	-23,0	-	-	-192,8	-23,1	-	-145,2	-	-145,2
Resultat från intresseföretag	-	-	-254,5	-160,6	-	-	-254,5	-160,6	-	-300,0	1,7	-298,9
Rörelseresultat	-148,0	6,9	243,9	-384,8	0,1	4,0	96,0	-373,9	37,6	-344,3	-	-307,3
Finansiella intäkter	-	-	5,8	2,3	-	-	5,8	2,2	-	6,0	-	6,0
Finansiella kostnader	-28,3	-14,1	-173,5	-61,6	-	-	-201,8	-75,7	-52,2	-183,3	-	-235,5
Resultat före skatt	-176,3	-7,2	76,2	-444,1	0,1	4,0	-100,0	-447,4	-14,6	-521,6	-	-536,8
Skatter	-	-	-55,0	-39,1	-	-	-55,0	-39,1	-4,3	50,4	-	46,1
Periodens resultat	-176,3	-7,2	21,2	-483,2	0,1	4,0	-155,0	-486,5	-18,9	-471,2	-	-490,7
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	657,5	657,5	-	-	657,5	657,5	-	430,7	-	430,7
Förvaltningsfastigheter	1 828,5	1 828,5	505,1	505,1	-756,5	-756,5	1 577,1	1 577,1	1 669,2	425,9	-	2 095,1
Andelar i intresseföretag	-	0,0	137,7	137,7	-	-	137,7	137,7	-	427,5	-	427,5
Övriga tillgångar	9,6	9,6	3 441,0	3 441,0	572,2	572,2	4 022,8	4 022,8	294,5	1 286,8	-	1 581,3
Summa tillgångar	1 838,1	1 838,1	4 741,3	4 741,3	-184,3	-184,3	6 395,1	6 395,1	1 963,7	2 570,9	-	4 534,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	219,0	219,0	1 513,0	1 513,0	-219,0	-219,0	1 513,0	1 513,0	320,5	1 061,7	0,0	1 382,2
Räntebärande skulder	982,5	982,5	2 065,1	2 065,1	-	-	3 047,6	3 047,6	915,5	1 057,9	0,0	1 973,4
Övriga skulder	636,6	636,6	1 163,2	1 163,2	34,7	34,7	1 834,5	1 834,5	727,7	451,3	0	1 179,0
Summa eget kapital och skulder	1 838,1	1 838,1	4 741,3	4 741,3	-184,3	-184,3	6 395,1	6 395,1	1 963,7	2 570,9	0,0	4 534,6

*I segmentet Förvaltningsrörelse har hyresintäkter, fastighets- och administrationskostnader från koncernens joint ventures räknats in, vilka justerats för i kolumnen justeringar.

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

SIBS tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper och metoder som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i SIBS årsredovisning för 2023.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i delårsrapporten för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalande så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya standarder från och med 2024.

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2024 har haft påverkan på SIBS finansiella rapportering.

NOT 2 SAMARBETSARRANGEMANG

Projekt som drivs i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och inflytande, utgör "samarbetsarrangemang". Gemensamt inflytande existerar när beslut kräver ett enhälligt samtycke från de parter som kollektivt delar det bestämmande inflytandet.

För SIBS samarbetsprojekt gäller att man tillsammans med övriga samarbetspartners har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten samt att avtalet ger parterna rätt till verksamhetens nettotillgångar. Dessa projekt identifieras som joint ventures och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att innehav i joint ventures redovisas initialt i koncernens rapport över finansiell ställning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	2 095,1	2 809,2
Investeringar i fastigheter	96,4	53,8
Förvärv fastigheter	-	757,6
Värdeförändring	-72,2	-263,9
Avyttring fastigheter	-542,2	-1 261,6
Investeringsstöd	-	-
Omklassificering JV	-	-
Utgående värde	1 577,1	2 095,1

Värderingen av förvaltningsfastigheter sker utifrån externa värderingsinstitut samt utifrån bolagets dokumenterade interna process för värderingar.

Fastigheterna värderas, initialt vid projektstart av externa värderingsinstitut, och marknadsvärdet följs därefter löpande.

Värdering av fastigheter har fastställts med avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton. Driftnetton baseras utifrån marknadsanpassade antaganden.

NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	427,5	727,8
Förvärv/ Tillskott	-	-
Resultatandel intresseföretag	-254,5	-298,9
Utdelning	-3,4	-1,4
Avyttring	-31,9	-
Utgående redovisat värde	137,7	427,5

Stockholm den 27 februari 2025
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus
CEO

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Kontaktinformation

Erik Thomaeus

CEO, SIBS AB
et@sibs.se
+46 70-755 78 98

Kommande finansiell rapport

Årsredovisning 2024 publiceras 29 april 2025.

Denna information är sådan insiderinformation som SIBS AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner för offentliggörande klockan 07.30 CET den 27 februari 2025.