



SIBS

# Delårsrapport

Tredje kvartalet

Januari – september 2024

# ”Vi håller fast i vår plan att accelerera expansionen globalt, där efterfrågan är hög på våra produkter, vår kvalitet och vår kapacitet.”

## 1. Sverige

Ca 2 300 färdigställda bostäder  
 Ca 1 300 lägenheter under produktion  
 Ca 97 medarbetare inom koncernen  
 Koncernledning och huvudkontor i Stockholm

## 2. Storbritannien

SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living, uppföra ca 600 lägenheter belägna på pendlingsavstånd till centrala London. SIBS och Donards framtida ambition är att, i takt med marknaden, bygga cirka 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och på Irland.

## 3. NEOM, Saudiarabien

SIBS har tecknat 2 separata avtal med NEOM i Saudiarabien om produktion, leverans och installation av totalt ca 3 500 fullt utrustade och nyckelfärdiga lägenheter.

## 4. Malaysia

Två fabriker i Penang  
 Total produktionskapacitet om  
 Ca 6 000 lägenheter per år  
 Ca 3 380 medarbetare



6 000

Skalbar **produktionskapacitet** upp till 6 000 lägenheter per år.

30%

**Lägre produktionskostnad** jämfört med traditionellt byggande.

50%

**Tidsbesparing** från projektering till färdigställande jämfört med traditionellt byggande.

2

**Fabriker** i Penang, Malaysia

90%

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

30-50%

**Energibesparingar** i levererade hus.

### Skalbarhet

Skalbarhet i både värdekedja och produktion.

### Anpassningsbar produktion

Design automation som möjliggör anpassning till nya marknader och anpassning till lokala föreskrifter.

### Kvalitetssäkring längs hela kedjan

Över 400 kontrollpunkter säkerställs längs hela kedjan och dokumenteras digitalt.

### Cirkularitet

Husen är designade för att kunna demonteras, flyttas och byggas upp igen med samma stomme och installationer.



# Delårsrapport januari-september 2024

## Januari - september 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 4 862,0 (1 586,6) MSEK.
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 877,6 (91,7) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar för perioden var 729,3 (2,7) MSEK.
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till 469,7 (-235,3) MSEK.

## Juli - september 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 1 403,7 (593,8) MSEK.
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 173,0 (79,2) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar för perioden var 127,5 (51,8) MSEK.

## Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- SIBS meddelade i september att byggsystemet och den industriella produktionsverksamheten kommer samlas i ett nyetablerat och helägt dotterbolag, SIBS Modular AB. Erik Thomaeus kommer att vara VD för SIBS Modular utöver sin roll som VD för SIBS. En ny CFO och styrelse med omfattande internationell industriell erfarenhet, har utsetts för SIBS Modular.

- Under kvartalet inledde SIBS en process för att bredda ägarbasen med industriella och/eller finansiella ägare samt genomförde en kapitalanskaffning på 125 MSEK från befintliga aktieägare i SIBS AB.

- SIBS meddelade den 24 september 2024 att bolaget undersökte förutsättningarna för att emittera seniora icke säkerställda obligationer med en förväntad volym om 1 000 miljoner SEK och en löptid på tre år. Likviden från dessa nya obligationer skulle bland annat användas för att refinansiera utestående gröna obligationer om 598 miljoner SEK vilka förfaller i oktober 2025. Den 30 september 2024 genomfördes en framgångsrik emission av seniora icke säkerställda obligationer om 1 000 miljoner SEK.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- 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.

**1 933** FÄRDIGSTÄLLDA  
LÄGENHETER  
JAN-SEP 2024

**2 415** LÄGENHETER  
UNDER  
UPPFÖRANDE

**38** KWH/KVM SPECIFIK  
ENERGIANVÄNDNING  
I GENOMSnitt ÄRLIGEN

**1 040** MWH  
GENERERAD SOLEL  
ÄRLIGEN

**4 702** FÄRDIGSTÄLLDA  
LÄGENHETER  
TOTALT

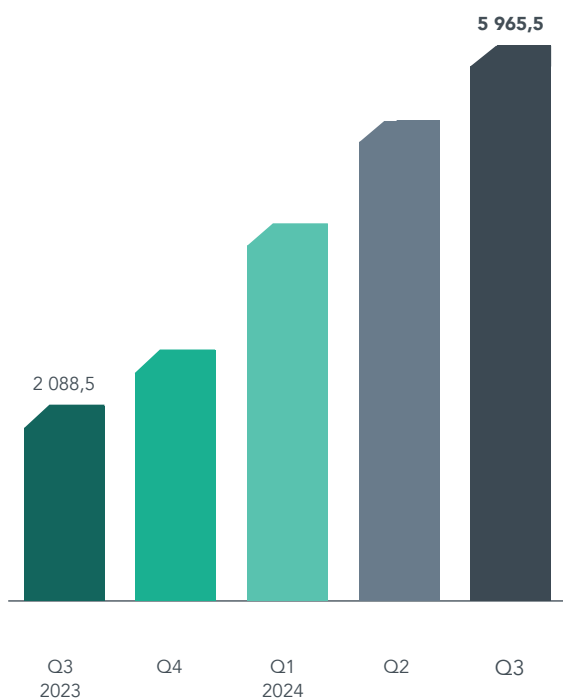
## NYCKELTAL

### MSEK

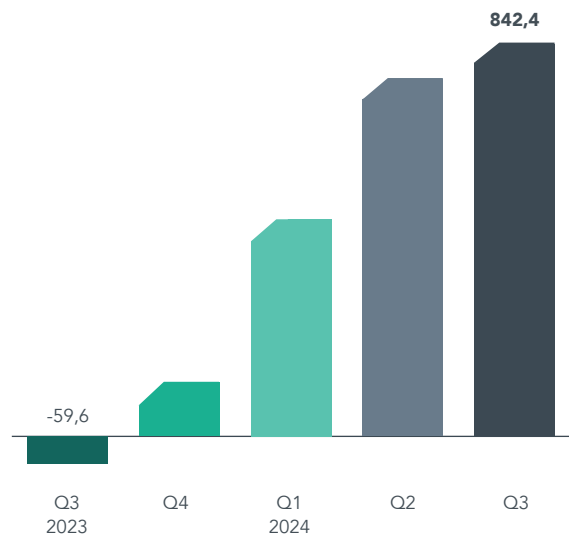
	2024 jan-sept	2023 jan-sept	2024 juli-sept	2023 juli-sept	2023 jan-dec
Nettoomsättning	4 862,0	1 586,6	1 403,7	593,8	2 690,2
Rörelseresultat före värdeförändring	729,3	2,7	127,5	51,8	115,9
Rörelseresultat	469,7	-235,3	-12,0	53,4	-307,4
Resultat efter skatt	331,2	-411,7	-69,5	27,7	-490,8
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	1 040,0	1 092,0	1 040,0	1 092,0	1 596,2
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	2 088,4	1 482,0	2 088,4	1 482,0	1 779,6
Produktionsstartade lgh under perioden	-	3 474	-	1 300	3 474
Färdigställda lgh under perioden	1 933	360	496	28	1 105
Lgh under uppförande	2 415	5 092	2 415	5 092	4 347
Lgh under projektutveckling	9 369	9 620	9 369	9 620	9 251
Soliditet	31%	30%	31%	30%	31%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	33%	32%	33%	32%	33%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	58%	56%	58%	56%	59%

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

### Nettoomsättning MSEK (LTM)\*



### Rörelseresultat före värdeförändring MSEK (LTM)\*



\* LTM avser rullande 12 månader (Last Twelve Months)

# Fortsatt tillväxt i en osäker omvärld



**Det tredje kvartalet har passerat och vi har haft en intensiv period med fokus på produktion och tillväxt. Vi befinner oss fortsatt i en osäker omvärld med pågående geopolitiska konflikter, vilket bland annat inverkar negativt på logistikkedjan. Vi håller fast i vår plan att accelerera expansionen globalt, där efterfrågan är hög på våra produkter, vår kvalitet och vår kapacitet.**

Omsättningen under det tredje kvartalet var fortsatt hög och uppgick till cirka 1,4 miljarder SEK, med ett rörelseresultat (före värdeförändringar) på cirka 128 miljoner SEK. Samtidigt har vi mött utmaningar som påverkat vår bruttomarginal, framför allt till följd av ökade kostnader i våra svenska projekt. Vi har många spännande affärer och projekt på gång och ser tecken på en stark efterfrågan på våra tjänster, särskilt på den internationella marknaden.

Marknadens förändrade syn på fastighetsvärden har resulterat i negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter i Sverige. Detta understryker behovet av att fortsätta utveckla innovativa lösningar och stärka vår position och kunna erbjuda kostnadseffektiva bostäder. Samtidigt får vi indikationer om sjunkande direktavkastningskrav, vilket öppnar för stigande marknadsvärden i närtid.

## Fokus på leveranser och hantering av utmaningar

Våra leveranser till Mellanöstern har varit i fokus under kvartalet. Vi upplever vissa utmaningar kring situationen i Röda Havet vilket gör att våra leveranser påverkas av att färre båtar passerar området. Tack vare vårt intensiva och proaktiva arbete med frakter, lyckas vi hantera de logistiska utmaningarna på ett bra sätt vilket visar på vår förmåga att anpassa oss under förhållanden med förändrade förutsättningar.

## Positiva marknadssignaler

De senaste årens makrofaktorer i omvärlden präglar fortfarande den europeiska marknaden även om vi ser flera positiva tecken med sjunkande räntor och en något ökande takt på transaktionsmarknaden. Vi tror att detta kan skapa bättre förutsättningar för ökad efterfrågan på den europeiska bostadsmarknaden under

kommande halvår, vilket gör oss hoppfulla inför framtiden. Kvartalet har förutom fokus på fortsatta leveranser av våra aktiva projekt, även handlat om att söka vägar för att stärka våra finanser under vår expansion, samt att landa samarbeten och nya affärer. Vi har också arbetat med att anpassa oss till den nya hållbarhetsrapporteringen som börjar gälla från 2025. Detta är ett viktigt steg för att säkerställa transparens och ansvarsfullhet i vår verksamhet och är i linje med vårt åtagande för hållbarhet och kvalitet.

## Organisatorisk omstrukturering för industriell tillväxt

Samtidigt har vi fortsatt vår strategiska plan kring fokus på industriell produktion vilket bland annat har lett till ett beslut om en organisatorisk omstrukturering där vi samlar all verksamhet relaterad till vårt byggsystem och industriella produktion i, det helägda dotterbolaget, SIBS Modular. Genom denna förändring kan vi effektivisera våra processer och maximera vår kapacitet. Detta kommer att hjälpa oss att bättre möta den växande efterfrågan på modulära bygglösningar och stärka vår konkurrenskraft. Vi är också glada och stolta över att ha en ny styrelse på plats för SIBS Modular. Den internationella erfarenhet och kompetens som nu tillförs vår organisation gör det möjligt att fortsätta utvecklas och förbättra vår position som ledande inom industriell bostadsproduktion.

En förutsättning för SIBS framgångsrika tillväxt och etablering var att 2020 finansiera bolaget med ett obligationslån. Under kvartalet har vi framgångsrikt emitterat nya obligationer och efter periodens utgång genomförde vi en förtida inlösen av de befintliga. Vi vill tacka alla våra obligationsinvestorer, nya och gamla, för det förtroende ni visat oss.

SIBS har en stark marknadsposition, en hög och justerbar produktionskapacitet samt en otroligt flitig och kompetent organisation. Jag är övertygad om att vårt starka fokus på innovation, global expansion och vår integrerade värdekedja tillsammans med fantastisk personal ger oss rätt förutsättningar på vår fortsatta resa.

Erik Thomaeus  
CEO SIBS AB



# SIBS affärsmodell

Med utgångspunkt i SIBS ledande expertis och patenterade system inom ConstructionTech optimerar vi våra tillgångar och fokuserar på tre affärsområden med tydliga koncept. SIBS har i sin natur automatiserade processer med hög förutsägbarhet och precision. Samtidigt erbjuder affärsstrategin möjligheter till hög grad av

variation för att möta olika behov på olika marknader, i projekt och hos kunder. Vi arbetar ständigt med att utveckla en såväl robust som adaptiv verksamhet. Genom vår affärsstrategi bygger vi ett långsiktigt hållbart bolag som möter dagens behov och samtidigt ligger steget före in i framtiden.



Scandinavian Industrialized Building Systems

## ConstructionTech

**Byggsystem:** Flexibel och skalbar mjukvara för designautomation som omvandlar automatiskt genererade ritningar till färdiga byggnader  
**Produktionssystem:** Process och produktionsmaskiner utvecklade "in-house" för att integreras med mjukvaran



### Industriell försäljning

Under affärsområdet Industriell försäljning säljer och levererar SIBS projekten enligt koncepten Projektförsäljning eller Modulförsäljning till en global marknad. Affärsområdet omfattar såväl koncernens koncepthus som specialanpassade byggnader helt enligt kundens behov och önskemål.



SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. Med en skalbar kapacitet på cirka 6 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

### Produkter

#### Projektförsäljning

*Nyckelfärdigt hus*

Design och produktion av moduler som transporteras till byggarbetsplats. SIBS ansvarar för montering, färdigställande och driftsättning.

#### Modulförsäljning

*Moduler med assistans till nyckelfärdigt*

Design och produktion av moduler som transporteras till byggarbetsplatsen. Kunden ansvarar för montering, färdigställande och driftsättning. SIBS assisterar fram till driftsättning.



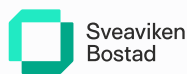
### Bostadsutveckling & förvaltning

Utveckling och förvaltning av hyresbostäder och kommersiella fastigheter inom koncernen på den nordiska marknaden. Affärsområdet omfattar hela värdekedjan för fastighetsutveckling från förvärv till nyckelfärdigt.



Genom det helägda dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger och äger vi fastigheter inom koncernen. I Sveaviken har vi byggt ca 2 300 lägenheter i Sverige. Vi har förfinat och utvecklat konceptet med kvalitetssäkring av hela kedjan och slutprodukten. Genom det helägda dotterbolaget Sveaviken PM förvaltar vi både egna och andras fastigheter.

### Varumärken



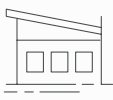
Utvecklar, äger och förvaltar bostäder inom koncernen på den nordiska marknaden.

rehouse

Koncepthus för snabb leverans av bostäder där behovet är som störst. Utvecklar och förvaltar för koncernen och för extern part.

rehotel

Koncept för hotellfastigheter. Utvecklar och hyr ut till värdepappersägare och andra operatörer.



### The Home Factory

Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik.



Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik. Omfattar även licens för SIBS byggsystem.

# Översikt SIBS projektprocess



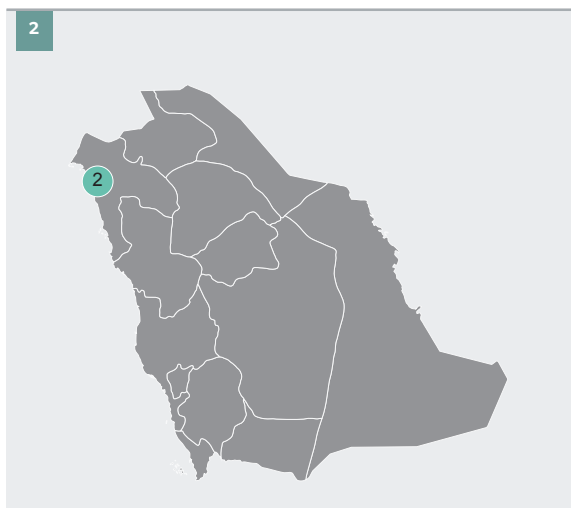
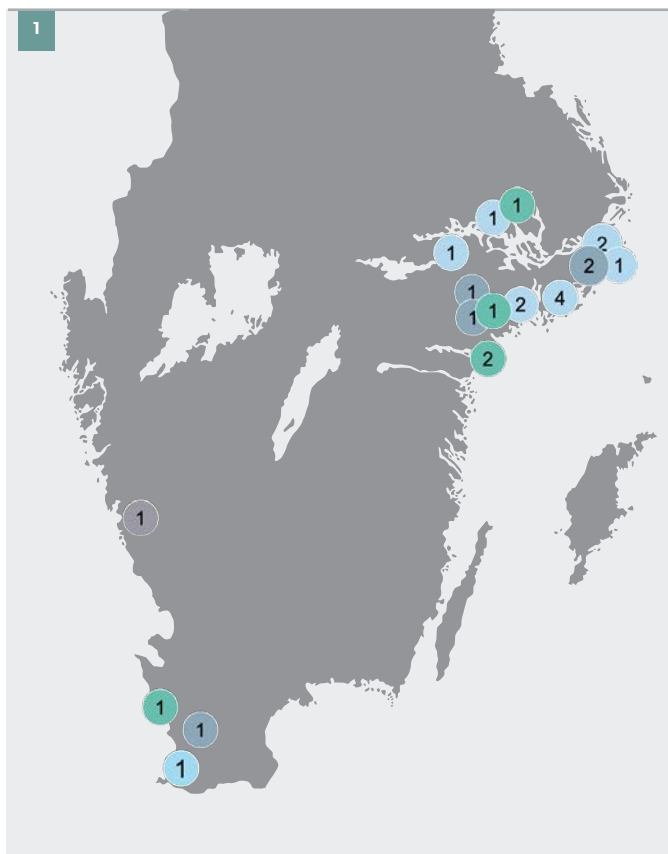
	Design och konfiguration	Planering och inköp	Produktion	Logistik och transport	Montering och färdigställande
TID ✓	Upp till 70% snabbare.	Beställningspunkter i ERP-system. Beställt i tid för leverans i tid.	Industriell optimerad tillverkning sker parallellt med markarbeten.	Just-in-time.	Hus färdigställt på 3-4 månader efter monteringsstart. Färdigställd grund. Upp till 60-70% kortare tid.
KOSTNAD ✓	>70% lägre kostnad.	Effektivisering genom få komponenter som alla köps i volym.	Industriell tillverkning. Cirka 50% snabbare.	Upp till 90% färre lastbilstransporter till byggarbetsplats.	30% kostnadsbesparing tack vare 90% färdigställandegrad i fabriken.
KVALITET ✓	Automatisk kvalitetssäkring i byggsystemet.	Rigorös genomgång och test av material i sourcing-avdelning och separat inköpsavdelning.	Över 400 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt.	En etablerad, detaljerad process möjliggör och förbättrar.	Över 50 kvalitetspunkter i varje modul dokumenteras digitalt.
HÅLLBARHET ✓	Byggsystem utvecklat för en bra energiprestanda.	Kontrollerade leverantörer med miljöbedömda byggvaror.	Säkrare arbetsmiljö i en kontrollerad industriell miljö.	Sjöfrakt för minskad klimatpåverkan.	Tredjepartscertifierat hållbara byggnader.
SÄRSKIJANDE ✓	Flexibilitet Low mixture high volume.	Volyminköp av testade, standardiserade produkter i en autogenererad inköpsprocess.	Egentillverkade produktionsmaskiner.	Egenutvecklat fraktsystem CC-lite för att minska stress på modulen under frakt.	90% färdigställt vid leverans till byggarbetsplats. Vertikala schakt på plats i väggarna, färdiga trapphus och hisschakt, modulär grund.
	SIBS har utvecklat en dynamisk konfigurator som automatiserar ritningsprocessen för modulbyggnader utifrån förinställda parametrar. Detta möjliggör högre flexibilitet i ritningsproceduren än vad som är möjligt för en konventionell modulbyggare.	Den automatiserade ritningsprocessen möjliggör att materialkomponenterna kan fastställas och beställas i ett tidigt skede, med mycket hög precision och kostnadssynlighet. Allt material levereras i rätt mängd just-in-time till fabriken, vilket innebär att vi slipper ha en omfattande lagerhållning.	Fabrikerna i Penang, Malaysia mottar digitala ritningar och materialkomponenter. Därefter konstrueras bostadsmodulerna i en strömlinjeformad, systematiserad och halvautomatiserad process.  Produktionen genomförs i en kontrollerad inomhusmiljö. Det garanterar kvalitet och skapar en bättre arbetsmiljö för manuella arbetsmoment som annars skulle utförts på byggarbetsplatsen.  För ett typiskt projekt är modulerna klara cirka 4-6 veckor efter produktionsstart.  Under produktionen utförs ett stort antal standardiserade kvalitetskontroller. Alla material och komponenter som installeras i lägenheterna registreras för att enkelt kunna spåras vid behov.	SIBS integrerade logistikinfrastruktur hanterar frakten från Penang, Malaysia hela vägen till slutdestinationen på byggarbetsplatsen.  Storskalig upphandling av sjö- och landtransporter före produktionsstart möjliggör en hög nivå av effektivitet och kostnadssynlighet.	Markarbete och grund färdigställs parallellt med produktionen av modulerna i fabriken och när modulerna anländer till byggarbetsplatsen inleds monteringsarbetet på den färdigställda grunden.  Modulerna kan enkelt sättas samman med hjälp av SIBS-Connect, som också gör det möjligt att lyfta av modulerna och plocka isär byggnaden.  Fasad och tak monteras på plats.  I genomsnitt monteras 20 moduler per dag.

## SPS Flow

SPS-flow är en SIBS-utvecklad digital plattform som stöder samarbete, informationsdelning och effektiv hantering av projekt genom hela verksamhetsprocessen. Systemet fungerar som en digital ryggrad med funktioner som möjliggör presentation av instruktioner, checklista och dokumentation av kvalitetskontroller.

# Breddade perspektiv i projektportföljen

SIBS har drygt 12 000 lägenheter i pågående och planerade projekt i Sverige, England och NEOM.



- I produktion
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Detaljplaneskede
- Inväntar planbesked



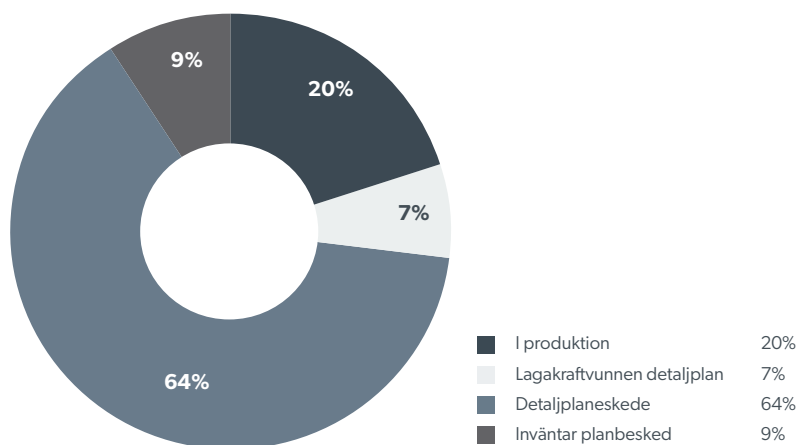
# Projektportfölj

Projektnamn	Kommun	Land	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
NCI	NEOM	Saudiarabien	30	I produktion	I produktion
SBC	NEOM	Saudiarabien	1 080	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
Mariefred station etapp 2**	Strängnäs	Sverige	161	Lagakraftvunnen	2025
Portkvarteren	Lund	Sverige	137	Lagakraftvunnen	2025
Kallfors	Södertälje	Sverige	200	Detaljplaneskede	2025
Hemmesta	Värmdö	Sverige	450	Detaljplaneskede	2025
Eskilstuna	Eskilstuna	Sverige	300	Detaljplaneskede	2025
Nykvarn Centrum	Nykvarn	Sverige	150	Lagakraftvunnen	2026
Tangenten Sorgenfri	Malmö	Sverige	400	Detaljplaneskede	2026
Enköping station**	Enköping	Sverige	500	Detaljplaneskede	2026
Maltesholm	Stockholm	Sverige	110	Detaljplaneskede	2026
Rulletten	Sollentuna	Sverige	500	Detaljplaneskede	2026
Svanholmen 2	Stockholm	Sverige	100	Lagakraftvunnen	2027
Tumba	Botkyrka	Sverige	560	Detaljplaneskede	2027
Söderby 2	Haninge	Sverige	280	Detaljplaneskede	2027
Kassmyra	Botkyrka	Sverige	2 000	Detaljplaneskede	2027
Sjödalen	Huddinge	Sverige	250	Detaljplaneskede	2027
Kassmyra	Botkyrka	Sverige	2 000	Detaljplaneskede	2028
Kungsbacka	Kungsbacka	Sverige	1 000	Inväntar planbesked	2028
<b>Total</b>			<b>11 784</b>		

\* Joint venture (50/50) med Slättö

\*\* Joint venture (50/50) med Nordsten Sveafastigheter

## 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

SIBS har ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 598 Mkr som noterades den 25 november 2020 på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List under namnet SIBS 01 GB. Obligationen klassificeras som en långfristig skuld i balansräkningen då ordinarie förfallodatum är 17 oktober 2025.

Den 30 september 2024 emitterades en icke-säkerställd obligation om 1 000 miljoner. Likviden av obligationen kommer bland annat nyttjas för att lösa in den utestående obligationen.

## 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 3 483 varav 73 kvinnor och 3 401 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 30 september 2024

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Neptunia Invest AB	117 543	18,4
Industrium AB	114 243	17,9
J&G Invest AB	105 600	16,6
Ramstedt Gruppen AB	70 892	11,0
Exoro Capital AB	52 156	8,1
Övriga aktieägare	178 559	28,0
<b>Totalt</b>	<b>638 993</b>	<b>100,0</b>

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 juli-sep	2023 juli-sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter	20,1	46,0	4,3	7,8	58,6
Projekt och entreprenad intäkter	4 841,9	1 540,6	1 399,4	586,1	2 631,6
<b>Nettoomsättning</b>	<b>4 862,0</b>	<b>1 586,6</b>	<b>1 403,7</b>	<b>593,8</b>	<b>2 690,2</b>
Fastighetskostnader	-7,1	-12,8	-1,2	-1,9	-16,0
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-3 977,3	-1 482,1	-1 229,5	-512,7	-2 378,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>877,6</b>	<b>91,7</b>	<b>173,0</b>	<b>79,2</b>	<b>295,6</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	150,0	87,4	111,5	28,3	107,1
Utvecklingskostnader	-150,0	-87,4	-111,5	-28,3	-107,1
Administrationsomkostnader	-106,0	-76,8	-32,3	-23,3	-130,4
Avskrivningar icke projektrelaterade	-42,3	-12,2	-13,2	-4,0	-49,3
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>729,3</b>	<b>2,7</b>	<b>127,5</b>	<b>51,8</b>	<b>115,9</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-169,8	-15,6	-43,4	215,6	-145,2
Övriga rörelseintäkter	18,2	11,4	3,3	4,9	20,8
Övriga rörelsekostnader	-14,0	-	19,0	-	-
Resultat från intresseföretag	-94,0	-233,8	-118,4	-219,0	-298,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>469,7</b>	<b>-235,3</b>	<b>-12,0</b>	<b>53,4</b>	<b>-307,4</b>
Finansiella intäkter	3,5	2,7	1,4	1,0	6,0
Finansiella kostnader	-126,1	-174,2	-45,6	-44,7	-235,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>347,1</b>	<b>-406,8</b>	<b>-56,2</b>	<b>9,6</b>	<b>-536,9</b>
Skatter	-15,9	-4,9	-13,3	18,0	46,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>331,2</b>	<b>-411,7</b>	<b>-69,5</b>	<b>27,7</b>	<b>-490,8</b>
<b>Hänförligt till</b>					
Moderföretagets aktieägare	224,2	-426,6	-93,8	17,0	-524,9
Innehav utan bestämmande inflytande	107,0	14,9	24,3	10,7	34,1
<b>Summa periodens resultat</b>	<b>331,2</b>	<b>-411,7</b>	<b>-69,5</b>	<b>27,7</b>	<b>-490,8</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>331,2</b>	<b>-411,7</b>	<b>-69,5</b>	<b>27,7</b>	<b>-490,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>					
Uppskrivning rörelsefastigheter	-	-5,6	3,3	-	75,0
Omräkningsdifferenser	45,9	-18,5	-	-7,6	-8,6
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>	<b>45,9</b>	<b>-24,1</b>	<b>3,3</b>	<b>-7,6</b>	<b>66,4</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>377,1</b>	<b>-435,8</b>	<b>-66,2</b>	<b>20,1</b>	<b>-424,4</b>
<b>Totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare	270,2	-450,1	-90,5	9,4	-465,0
Innehav utan bestämmande inflytande	106,9	14,3	24,3	10,7	40,6
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>377,1</b>	<b>-435,8</b>	<b>-66,2</b>	<b>20,1</b>	<b>-424,4</b>

# Kommentarer till totalresultatet

## delårsrapport januari - september 2024

*Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år*

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 20,1 (46,0) MSEK och driftkostnaderna till 7,1 (12,8) MSEK. De lägre hyresintäkterna och driftkostnaderna förklaras av att koncernen äger ett mindre hyresbestånd jämfört med motsvarande period föregående år.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 4 841,9 (1 540,6) MSEK och kostnader motsvarande 3 977,3 (1 482,1) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter avräknade efter färdigställandegrad för projekten i Neom och de sju 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 samt att ett flertal av de pågående projekten är inne i kapitalintensiva faser.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till -169,8 (-15,6) MSEK. Förändringar i befintligt bestånd uppgår till -60,7 MSEK. Orealiserade värdeförändringar på övriga fastigheter uppgick till -22,1 MSEK. Realiserade värdejusteringar och effekter vid avyttring utgör -87,0 MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Denna värdeförändring innefattar både det driftöverskott som uppstår i intressebolagen samt eventuella orealiserade värdeförändringar av de projektfastigheter som ägs av intressebolagen. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till -94,0 (-233,8) MSEK.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 150,0 (87,4) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 106,0 (76,8) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen uppgick till 42,3 (12,2) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utvecklingskostnader	542,3	446,1	430,7
Förvaltningsfastigheter	1 576,7	2 170,4	2 095,1
Rörelsefastigheter	717,8	581,0	642,3
Nyttjanderättstillgångar	21,5	0,8	8,2
Förbättringskostnader på annans fastighet	-	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	204,6	101,0	123,8
Uppskjuten skattefordran	70,1	50,1	71,2
Andelar i intresseföretag	330,1	493,0	427,5
Övriga långfristiga fordringar	7,1	7,7	7,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 470,2</b>	<b>3 850,1</b>	<b>3 805,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	428,8	175,2	123,4
Kundfordringar	17,0	27,2	0,2
Upparbetade ej fakturerade intäkter	1 473,5	33,5	70,0
Fordringar hos intresseföretag	87,8	80,7	59,4
Övriga fordringar	188,6	116,0	210,6
Likvida medel	433,1	330,3	265,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 628,8</b>	<b>762,9</b>	<b>728,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 099,0</b>	<b>4 613,0</b>	<b>4 534,6</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Övrigt tillskjutet kapital	862,3	737,4	737,4
Reserver	149,3	20,8	104,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	711,8	586,5	486,5
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 724,0</b>	<b>1 345,3</b>	<b>1 328,9</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	160,4	27,1	53,3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 884,4</b>	<b>1 372,4</b>	<b>1 382,2</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	896,3	1 126,4	1 173,0
Uppskjutna skatteskulder	6,1	43,0	13,3
Övriga skulder	360,7	343,7	339,2
Övriga avsättningar	0,2	-	2,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 263,3</b>	<b>1 513,1</b>	<b>1 527,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 287,1	835,1	800,4
Fakturerad ej upparbetad intäkt	-	354,3	118,0
Leverantörsskulder	1 400,7	263,5	511,1
Skulder till intresseföretag	103,3	70,0	20,0
Övriga skulder	160,2	204,4	175,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 951,3</b>	<b>1 727,3</b>	<b>1 624,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 099,0</b>	<b>4 613,0</b>	<b>4 534,6</b>

# Kommentarer till koncernens finansiella ställning delårsrapport januari - september 2024

Jämförelsetal inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år.

## Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens slut ett bedömt marknadsvärde om 1 576,7 (2 095,1) MSEK vilket även inkluderar byggrätter värderade till 527,7 (529,0) MSEK.

Under perioden har koncernen investerat 84,6 (382,9) 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 330,1 (427,5) MSEK. Se även kommentarer till posten Resultat från intresseföretag.

## Upparbetade ej fakturerade kostnader/

### Fakturerade ej upparbetade kostnader

I posterna återfinns fordringar om 1 473,5 (70,0) MSEK och skulder om 0 (118,0) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i projektet Neom samt de projekt som bedrivs i och faktureras till intressebolagen.

## 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. Ca 50% av de räntebärande kortfristiga skulderna utgör byggnadskreditiv. När fastigheterna är färdigställda ersätts byggnadskreditiv med sedvanliga fastighetslån. Dessa lån har lång löptid och kommer då att rubriceras som långfristiga räntebärande skulder.

# Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	347,1	-406,4	-56,2	10,0	-536,9
- Avskrivningar och nedskrivningar	95,5	43,2	66,3	15,2	49,3
- Realisationsresultat	2,1	-	-22,0	-	348,3
- Kapitaliserad ränta	2,2	2,1	2,2	2,1	3,7
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	169,8	42,9	43,4	-188,3	145,2
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	94,0	233,8	118,4	219,0	298,9
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	-41,2	-14,6	-54,5	-12,4	11,5
	<b>669,5</b>	<b>-99,0</b>	<b>97,6</b>	<b>45,6</b>	<b>320,0</b>
Betald inkomstskatt	-	-16,4	0,9	-5,6	6,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>669,5</b>	<b>-115,4</b>	<b>98,5</b>	<b>40,0</b>	<b>326,0</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-275,9	-44,1	47,2	-21,1	1,7
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-1 337,8	336,2	-852,7	114,8	-112,2
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	654,4	-2,4	417,9	49,0	-16,5
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>-959,3</b>	<b>289,7</b>	<b>-387,6</b>	<b>142,8</b>	<b>-127,0</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-289,8</b>	<b>174,4</b>	<b>-289,1</b>	<b>182,9</b>	<b>199,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Aktiverade utvecklingskostnader	-149,9	-87,3	-111,4	-28,3	-107,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-54,4	-51,3	-9,8	-36,8	-64,8
Förvärv av rörelsefastigheter	-17,1	-109,8	-15,1	-26,9	-109,4
Förvärv, kapitaltillskott intresseföretag	3,4	1,0	-	-	1,5
Förvärv/försäljning dotterbolag	52,7	110,5	-	6,3	89,2
Lån till intresseföretag	-26,5	-	-8,1	-	-50,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-101,0	-40,6	-47,2	-12,8	-
Förändring långfristiga värdepapper	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-292,8</b>	<b>-177,5</b>	<b>-191,6</b>	<b>-98,5</b>	<b>-240,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Utdelning	-	-	-	-	-1,0
Nyemission	125,0	118,6	125,0	-	118,6
Upptagna banklån	610,8	352,0	375,5	134,6	392,3
Amortering banklån	-90,7	-121,5	-8,3	-36,5	-155,6
Lån till intresseföretag	81,1	-149,8	1,1	-13,2	-177,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>726,2</b>	<b>199,3</b>	<b>493,3</b>	<b>84,9</b>	<b>177,1</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>143,6</b>	<b>196,2</b>	<b>12,6</b>	<b>169,3</b>	<b>135,4</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	265,1	122,6	416,5	149,1	122,6
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	24,4	11,5	4,0	11,9	7,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>433,1</b>	<b>330,3</b>	<b>433,1</b>	<b>330,3</b>	<b>265,1</b>



# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 328,9	1 678,2	1 678,2
Periodens resultat	224,2	-426,2	-524,9
Utdelning	-	-	-
Annat eget kapital	45,9	-25,2	57,0
Nyemission	125,0	118,6	118,6
<b>Summa eget kapital moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 724,0</b>	<b>1 345,4</b>	<b>1 328,9</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	53,3	12,8	12,8
Periodens resultat	107,0	14,3	34,1
Annat eget kapital	-	-	7,4
Utdelning	-	-	-1,0
<b>Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>160,4</b>	<b>27,1</b>	<b>53,3</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 884,4</b>	<b>1 372,5</b>	<b>1 382,2</b>

# Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec
Nettoomsättning	29,8	18,8	9,9	6,3	44,7
Aktiverat arbete för egen räkning	155,1	87,4	116,6	28,3	107,1
Övriga rörelseintäkter	3,0	5,1	1,0	3,7	0,2
	<b>187,9</b>	<b>111,3</b>	<b>127,5</b>	<b>38,3</b>	<b>152,0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-
Utvecklingskostnader	-155,1	-87,4	-116,6	-28,3	-107,1
Administrationsomkostnader	-87,5	-37,9	-25,9	-10,0	-94,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-54,7</b>	<b>-14,0</b>	<b>-15,0</b>	<b>-2,4</b>	<b>-49,7</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-400,0	-	-400,0	-	-221,4
Resultat från andelar i intresseföretag	3,4	-	-	-	1,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8,8	8	3,0	2,8	12,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-58,0	-55,2	-18,7	-19,4	-77,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-500,5</b>	<b>-59,2</b>	<b>-430,7</b>	<b>-18,9</b>	<b>-333,8</b>
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	0,7
Skatt	-	-	-	-	9,9
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-500,5</b>	<b>-59,2</b>	<b>-430,7</b>	<b>-18,9</b>	<b>-323,2</b>

# Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter	552,7	451,4	436,1
	<b>552,7</b>	<b>451,4</b>	<b>436,1</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0,1	0,1	0,1
Inventarier	0,2	0,2	0,4
	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	1 245,3	237,8	445,3
Fordringar hos koncernföretag	285,3	285,3	285,3
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	27,2	17,3	27,2
Andra långfristiga fordringar	6,7	7,7	6,7
	<b>1 564,5</b>	<b>548,1</b>	<b>764,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 117,5</b>	<b>999,8</b>	<b>1 201,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	10,3	4,8	6,3
Fordringar hos koncernföretag	422,5	446,0	311,6
Fordringar hos intresseföretag	-	7,2	-
Övriga fordringar	28,3	2,2	20,5
	<b>461,1</b>	<b>460,2</b>	<b>338,4</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>102,3</b>	<b>100,4</b>	<b>132,4</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>563,4</b>	<b>560,6</b>	<b>470,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 681,0</b>	<b>1 560,4</b>	<b>1 671,9</b>

# Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Uppskrivningsfond	1 030,0	-	230,0
Fond för utvecklingsutgifter	552,7	451,4	436,1
	<b>1 583,3</b>	<b>452,0</b>	<b>666,7</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital	237,0	237,0	737,4
Balanserat resultat	-979,4	-554,8	-539,5
Överkursfond	625,3	500,4	-
Periodens resultat	-500,5	-59,2	-323,2
	<b>-617,6</b>	<b>123,4</b>	<b>-125,4</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>965,7</b>	<b>575,40</b>	<b>541,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	598,0	-	500,0
	<b>598,0</b>	<b>-</b>	<b>500,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	40,0	638,4	140,0
Leverantörsskulder	6,0	27,9	6,4
Skulder till intresseföretag	1,1	292,2	461,9
Skulder till koncernföretag	1 040,0	-	-
Övriga skulder	30,2	26,6	22,3
	<b>1 117,3</b>	<b>985,1</b>	<b>630,6</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 681,0</b>	<b>1 560,4</b>	<b>1 671,9</b>



# Segmentrapportering

	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
	2024 jan-sep	2024 jul-sep	2024 jan-sep	2024 jul-sep	2024 jan-sep	2024 jul-sep	2024 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jan-dec	2023 jan-dec	2023 jan-dec	2023 jan-dec
MSEK												
Hysesintäkter	33,5	12,2	-	-	-13,4	-7,9	20,1	4,3	62,6	-	-4,0	58,6
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	4 841,9	1 399,4	-	-	4 841,9	1 399,4	-	2 631,6	-	2 631,6
<b>Totala intäkter</b>	<b>33,5</b>	<b>12,2</b>	<b>4 841,9</b>	<b>1 399,4</b>	<b>-13,4</b>	<b>-7,9</b>	<b>4 862,0</b>	<b>1 403,7</b>	<b>62,6</b>	<b>2 631,6</b>	<b>-4,0</b>	<b>2 690,2</b>
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-3 977,3	-1 229,5	-	-	-3 977,3	-1 229,5	-	-2 378,5	-	-2 378,5
Fastighetskostnader	-12,1	-4,0	-	-	5,0	-2,8	-7,1	-1,2	-18,2	-	2,3	-15,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>21,4</b>	<b>8,2</b>	<b>864,6</b>	<b>169,9</b>	<b>-8,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>877,6</b>	<b>173,0</b>	<b>44,4</b>	<b>253,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>295,8</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	150,0	111,5	-	-	150,0	111,5	-	107,2	-	107,2
Utvecklingskostnader	-	-	-150,0	-111,5	-	-	-150,0	-111,5	-	-107,2	-	-107,2
Administrationskostnader	-6,5	-4,2	-99,5	-28,2	-	-	-106,0	-32,4	-6,8	-123,5	-	-130,3
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-42,3	-13,2	-	-	-42,3	-13,2	-	-49,3	-	-49,3
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>14,9</b>	<b>-</b>	<b>722,8</b>	<b>128,5</b>	<b>-8,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>729,3</b>	<b>127,4</b>	<b>37,6</b>	<b>80,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>116,2</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-169,8	-43,4	-	-	-	-	-169,8	-43,4	-	-145,2	-	-145,2
Övriga rörelseintäkter	-	-	18,2	3,4	-	-	18,2	3,4	-	20,6	-	20,6
Övriga rörelsekostnader	-	-	-14,0	19,0	-	-	-14,0	19,0	-	-	-	-
Resultat från intresseföretag	-	-	-102,4	-126,9	8,4	8,4	-94,0	-118,5	-	-300,0	1,7	-298,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-154,9</b>	<b>-39,4</b>	<b>624,6</b>	<b>24,0</b>	<b>-</b>	<b>3,3</b>	<b>469,7</b>	<b>-12,1</b>	<b>37,6</b>	<b>-345,1</b>	<b>-</b>	<b>-307,3</b>
Finansiella intäkter	-	-	3,5	1,4	-	-	3,5	1,4	-	6,0	-	6,0
Finansiella kostnader	-14,2	-4,8	-111,9	-40,8	-	-	-126,1	-45,6	-52,2	-183,3	-	-235,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-169,1</b>	<b>-44,2</b>	<b>516,2</b>	<b>-15,4</b>	<b>-</b>	<b>3,3</b>	<b>347,1</b>	<b>-56,3</b>	<b>-14,6</b>	<b>-522,4</b>	<b>-</b>	<b>-536,8</b>
Skatter	-	-	-15,9	-13,3	-	-	-15,9	-13,3	-4,3	50,4	-	46,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-169,1</b>	<b>-44,2</b>	<b>500,3</b>	<b>-28,7</b>	<b>-</b>	<b>3,3</b>	<b>331,2</b>	<b>-69,6</b>	<b>-18,9</b>	<b>-472,0</b>	<b>-</b>	<b>-490,7</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	542,3	542,3	-	-	542,3	542,3	-	430,7	-	430,7
Förvaltningsfastigheter	1 688,0	1 688,0	504,0	504,0	-615,3	-615,3	1 576,7	1 576,7	1 669,2	425,9	-	2 095,1
Andelar i intresseföretag	-	-	330,1	330,1	-	-	330,1	330,1	-	427,5	-	427,5
Övriga tillgångar	207,0	207,0	3 441,0	3 441,0	1,9	1,9	3 649,9	3 649,9	294,5	1 286,8	-	1 581,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 895,0</b>	<b>1 895,0</b>	<b>4 817,4</b>	<b>4 817,4</b>	<b>-613,4</b>	<b>-613,4</b>	<b>6 099,0</b>	<b>6 099,0</b>	<b>1 963,7</b>	<b>2 570,9</b>	<b>-</b>	<b>4 534,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>												
Eget kapital	151,1	151,1	1 788,0	1 788,0	-54,7	-54,7	1 884,4	1 884,4	320,5	1 061,7	-	1 382,2
Räntebärande skulder	963,5	963,5	1 632,0	1 632,0	-363,3	-363,3	2 232,4	2 232,4	915,5	1 057,9	-	1 973,4
Övriga skulder	780,4	780,4	1 397,4	1 397,4	-195,6	-195,6	1 982,2	1 982,2	727,7	451,3	-	1 179,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 895,0</b>	<b>1 895,0</b>	<b>4 817,4</b>	<b>4 817,4</b>	<b>-613,4</b>	<b>-613,4</b>	<b>6 099,0</b>	<b>6 099,0</b>	<b>1 963,7</b>	<b>2 570,9</b>	<b>-</b>	<b>4 534,6</b>

\*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.

# Noter

## NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2024-09-30	2023-12-31
<b>Ingående värde</b>	2 095,1	2 809,2
Investeringar i fastigheter	84,6	53,8
Förvärv fastigheter	-	757,6
Värdeförändring	-60,8	-263,9
Avyttring fastigheter	-542,2	-1 261,6
Omklassificering JV	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>1 576,7</b>	<b>2 095,1</b>

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

	2024-09-30	2023-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>427,5</b>	<b>727,8</b>
Förvärv/ Tillskott	-	-
Resultatandel intresseföretag	-94,0	-298,9
Utdelning	-3,4	-1,4
Omklassificering	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>330,1</b>	<b>427,5</b>

Stockholm den 29 november 2024  
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus  
CEO

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

# Revisorns granskningsrapport

SIBS AB (publ), org nr 559050-3073

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SIBS AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 november 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Definitioner och ordlista

## Belåningsgrad

Koncernens förvaltningsfastigheter i relation till fastighetslånen.

## Driftöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdeförändringar beaktats.

## Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto. Räntetäckningsgrad används för att belysa känsligheten i resultaträkningen vid ränteförändringar och centrala kostnader.

## Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Soliditeten används som nyckeltal för att belysa finansiell stabilitet på lång sikt.

## Justerad soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning justerad för likvida medel.

## BOA (Boarea)

Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boarean är den yta man kan få betalt för när man hyr ut den.

## BTA (Bruttoarea)

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Bruttoarean används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmelser, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar.

## Bygglov

Ett bygglov är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning. Syftet med detta tillstånd är att säkerställa att projektet ska följa lokala regler för markanvändning och byggande.

I projektsammanställning avser bygglov, ett bygglov som vunnit laga kraft.

## Bygg rätt

Bedömd möjlighet att bebygga fastighet. För att förfoga över en bygg rätt krävs antingen ägande av marken eller någon form av avtal eller överenskommelse, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

## Detaljplanskede, Planbesked, Inväntar planbesked

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (PBL). Det är kommunen som beslutar om att påbörja planarbete. En planprocess kan inledas med ett planbesked om när planarbete kan påbörjas eller genom att kommunen själv tar initiativ till att påbörja ett planarbete. I planbeskedet anges riktlinjer för den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett planprogram. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd innan det går vidare för godkännande.

Kommunen tar fram ett planförslag tillsammans med fastighetsägaren/exploatören som därefter skickas ut på samråd. Ett samråd pågår vanligtvis i cirka sex veckor. Efter samrådet upprättar kommunen en samrådsredogörelse där alla synpunkter som har kommit in under samrådet sammanställs och bemöts. Ett omarbetat planförslag kommuniceras en andra gång genom att ställas ut på granskning. Granskningstiden är minst två veckor.

Efter granskningstiden sammanställer och bemöter kommunen de inkomna synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande. Efter granskningen får endast mindre justeringar av planförslaget göras innan beslut om antagande. Efter antagande kan detaljplanen överklagas.

Tiden för överklagande är tre veckor från dess att kommunen tillkännagivit beslutet. Om detaljplanen inte upphävs eller överklagas, eller om överklaganden avslås i de högre instanserna, vinner detaljplanen laga kraft. Det betyder att detaljplanen är den gällande regleringen av markanvändning och byggande inom området.

## Lagakraftvunnen

En detaljplan, förkortat Dp, är ett dokument inom fysisk planering och anger hur ett begränsat område i en kommun eller motsvarande skall bebyggas och får användas. I projektsammanställning avser lagakraftvunnen, en detaljplan som vunnit laga kraft.

## Specifik energianvändning

Uppmätt energianvändning med korrigering för graddagar, inomhustemperatur (utifrån individuell mätning och debitering och ett fåtal temperaturer över 21 grader) samt enstaka fall av hög varmvattenanvändning

## Parametrisk modularisering

SIBS egenutvecklade modulära design- och byggsystem automatiserar stora delar av projekteringen samt industrialiserar byggprocessen. Det ger stor flexibilitet i utförande och betydligt kortare projekterings- och byggtider. Metoden är nästan lika flexibel som platsbyggt vilket möjliggör byggnation av alla typer av flerbostadshus utan de begränsningar som andra industriella producenter av bostäder ofta har.

## ConstructionTech

ConstructionTech är kombinationen av automatiserade system för design, och industriellt byggande, som omvandlar genererade ritningar till färdiga byggnader – med exakt precision. Vår tekniska plattform har en skalbar funktionalitet som gör att slutprodukten enkelt kan anpassas efter olika förutsättningar. På så sätt kan vi frångå traditionella arbetssätt inom fastighetsutveckling, där varje byggprojekt har sin egen process. Därigenom blir produktionen av trivsamma och prisvärda hem smartare, mer flexibel och mer kostnadseffektiv. Det skalbara byggsystemet – kärnan i ConstructionTech – är dessutom integrerat i vår fabrik. Tack vare att arbetet on-site är strukturerat och styrs av digitala systemstöd kan vi snabbt och med hög färdigställandegrad producera bostäder av varierande storlek.

## Kontaktinformation

### Erik Thomaeus

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

### Ulf Thomaeus

CFO, SIBS AB  
ut@sibs.se  
+46 72-210 72 30

## Kommande finansiell rapport

Bokslutskommuniké 2024 publiceras 27 februari 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 17.00 CET den 29 november 2024.