

Samhällsbyggnadsbolagets budpliktsbud avseende samtliga preferensaktier och teckningsoptioner i AB Högkullen (publ)



Detta dokument utgör ett prospekt som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Utöver information i enlighet med gällande prospektregler innehåller detta dokument även sådan information som en erbjudandehandling ska innehålla enligt takeover-reglerna för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("**takeover-reglerna**"). Detta dokument har varken godkänts eller registrerats av Finansinspektionen som en erbjudandehandling i enlighet med bestämmelserna i 2a kap. lagen om handel med finansiella instrument. Avsnittet "*Information om Högkullen*" på sidorna 147–183 i detta dokument har enbart upprättats i enlighet med takeover-reglerna och har därmed varken granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Den 18 april 2017 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, ett erbjudande avseende samtliga preferensaktier och teckningsoptioner i AB Högkullen (publ), organisationsnummer 559002-5465 ("**Högkullen**"), i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**"). Den 27 april 2017 klargjordes av Samhällsbyggnadsbolaget genom ett pressmeddelande att Erbjudandet formellt ska anses utgöra ett budpliktsbud enligt takeover-reglerna. Klargörandet föranleddes av att Aktiemarknadsnämnden fastställt, i uttalandet AMN 2017:16, att det uppkommit budplikt för det av Samhällsbyggnadsbolaget numera helägda dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) ("**SBB i Norden**"). Detta efter att SBB i Norden den 6 december 2016 offentliggjort att man ingått ett villkorat avtal om att förvärva samtliga utestående onoterade stamaktier i Högkullen och den 16 januari 2017 offentliggjort att avtalet fullföljts och att man därefter äger 51,6 procent av aktierna och 91,4 procent av rösterna i Högkullen. I enlighet med uttalandet från Aktiemarknadsnämnden fullgör Samhällsbyggnadsbolaget budpliktsskyldigheten i SBB i Nordens ställe. Uttalandet i sin helhet återfinns på Aktiemarknadsnämndens webbplats, www.aktiemarknadsnamnden.se.

Detta dokument har upprättats i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("**LHF**") och takeover-reglerna. Detta dokument utgör ett prospekt som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § LHF. Detta dokument har varken godkänts eller registrerats av Finansinspektionen som en erbjudandehandling i enlighet med bestämmelserna i 2a kap. LHF. Avsnittet "*Information om Högkullen*" på sidorna 147–183 i detta dokument har enbart upprättats i enlighet med takeover-reglerna och har därmed varken granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Detta dokument kommer härnäst benämnas som denna "**Erbjudandehandling**".

Med "**Samhällsbyggnadsbolaget**", "**Bolaget**" eller "**Koncernen**" avses i denna Erbjudandehandling, beroende på sammanhanget, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Se avsnittet "*Definitioner*" för definitioner av dessa samt andra begrepp i denna Erbjudandehandling.

Informationen i denna Erbjudandehandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Erbjudandehandlingens offentliggörande. Det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Högkullen på sidorna 147–183 är baserad på information som offentliggjorts av Högkullen och har granskats av Högkullens styrelse. Samhällsbyggnadsbolaget garanterar därför inte att informationen här avseende Högkullen är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig. Med undantag för där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i denna Erbjudandehandling granskats eller reviderats av revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i denna Erbjudandehandling och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

De siffror som redovisas i denna Erbjudandehandling har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Erbjudandehandlingen. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("**SEK**") om inget annat anges och "**MSEK**" indikerar miljoner kronor.

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet. För Erbjudandet gäller takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

RESTRIKTIONER

Distribution av denna Erbjudandehandling och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av denna Erbjudandehandling skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar denna Erbjudandehandling (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iakttä, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Samhällsbyggnadsbolaget avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och denna Erbjudandehandling får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningseddlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Sydafrika, USA eller något annat land där Erbjudandet, distribution av denna Erbjudandehandling eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva ytterligare erbjudandehandlingar, inlämningar eller andra åtgärder utöver vad som krävs enligt svensk lag och Samhällsbyggnadsbolaget kommer inte att utbetala något vederlag enligt Erbjudandet i eller till någon sådan jurisdiktion.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Erbjudandehandlingen innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Samhällsbyggnadsbolagets aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Även om Samhällsbyggnadsbolaget anser att dessa uttalanden är baserade på rimliga antaganden och förväntningar kan Samhällsbyggnadsbolaget inte garantera att sådana framåtriktade uttalanden kommer att förverkligas. Då dessa framåtriktade uttalanden inbegriper såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer kan verkligt utfall väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Andra faktorer som kan medföra att Samhällsbyggnadsbolagets faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Risikfaktorer*". Framåtriktade uttalanden i Erbjudandehandlingen gäller endast vid tidpunkten för Erbjudandehandlingen. Samhällsbyggnadsbolaget gör inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar och regler.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Erbjudandehandlingen innehåller också information om de marknader där Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt och om Samhällsbyggnadsbolagets konkurrensmässiga ställning på dessa marknader, däribland information om marknadernas storlek samt information om marknadsandelar. Samhällsbyggnadsbolaget känner inte till några uttömmande bransch- eller marknadsrapporter som omfattar eller vänder sig till marknaden för Samhällsbyggnadsbolagets tjänster. Samhällsbyggnadsbolaget anser att informationen om marknadsstorlekar och marknadsandelar i Erbjudandehandlingen utgör rättvisande och ändamålsenliga uppskattningar av storleken på de marknader där Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt och på ett rättvisande sätt speglar Bolagets konkurrensmässiga ställning på dessa marknader. Informationen har dock inte blivit bekräftad av någon oberoende part och Samhällsbyggnadsbolaget kan inte garantera att en tredje part som använder andra metoder för insamling, analys eller sammanställning av marknadsinformation skulle komma fram till samma resultat. Viss information bygger också på uppskattningar av Samhällsbyggnadsbolaget.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i denna Erbjudandehandling och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Utöver vad som anges ovan har varken Bolaget eller dess rådgivare vidtagit några ytterligare åtgärder för att kontrollera riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i denna Erbjudandehandling.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	15
Erbjudandet	23
Bakgrund och motiv	26
Fairness opinion	28
Villkor och anvisningar	31
Marknadsöversikt	35
Verksamhetsbeskrivning	41
Fastighetsbestånd före Förvärven	48
Fastighetsbestånd efter Förvärven och Avyttringarna	61
Värderingsintyg	71
Proformaredovisning	87
Aktuell intjäningsförmåga	113
Finansiell information i sammandrag	117
Operationell och finansiell översikt	123
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	126
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	129
Bolagsstyrning	134
Aktiekapital och ägarförhållanden	136
Bolagsordning	140
Legala frågor och kompletterande information	143
Oberoende revisors rapport avseende sammandrag av historisk finansiell information	146
Information om Högkullen	147
Skattefrågor i Sverige	185
Dokument införlivade genom hänvisning	188
Definitionslista	189
Fastighetsförteckning	190
Adresser	197

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Innehavare av preferensaktier i Högkullen erbjuds två alternativ. Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder:

- en (1) ny preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget för varje fjorton (14) befintliga preferensaktier i Högkullen, alternativt
- 32,00 SEK kontant per preferensaktie i Högkullen

Innehavare av teckningsoptioner i Högkullen erbjuds tre alternativ. Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder:

- tjugoåtta (28) nya stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget för varje befintlig teckningsoption i Högkullen, alternativt
- att för tre (3) befintliga teckningsoptioner i Högkullen erhålla en (1) ny preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget, alternativt
- 150,00 SEK kontant per teckningsoption i Högkullen

Acceptfrist

30 maj–28 juli 2017

Beräknad utbetalning av vederlag

Vecka 32 2017

Övrigt

Kortnamn stamaktie av serie B (ticker): SBB B

ISIN-kod stamaktie av serie B: SE0009554454

ISIN-kod preferensaktie: SE0009580715

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden

januari–juni 2017, Q2

29 augusti 2017

Delårsrapport för perioden

januari–september 2017, Q3

31 oktober 2017

VISSA DEFINITIONER

Swedbank	Swedbank AB (publ).
Högkullen	AB Högkullen (publ).
Samhällsbyggnadsbolaget, Bolaget eller Koncernen	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Nasdaq First North	En alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen.
NOK	Norska kronor.
SBB i Norden	SBB i Norden AB (publ).
SEK	Svenska kronor.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal ”punkter” som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som ska ingå i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte behöver ingå, kan det finnas luckor i numreringen av punkterna. Även om en viss punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent kan det förekomma att det inte finns någon relevant information att ange beträffande sådan punkt. I sådant fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av aktuell punkt tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Erbjudandehandlingen. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Erbjudandehandlingen i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i en erbjudandehandling anförts vid domstol, kan den investerare som är kâränd i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av erbjudandehandlingen innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av erbjudandehandlingen, eller om den inte, läst tillsammans med andra delar av erbjudandehandlingen, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i överbägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	<i>Samtycke till finansiella mellanhänders användning av Erbjudandehandlingen</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Erbjudandehandlingen för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660. Kortnamnet för Bolagets B-aktier på Nasdaq First North är SBB B.
B.2	<i>Emittentens säte och bolagsform</i>	Samhällsbyggnadsbolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Beskrivning av emittentens verksamhet</i>	Samhällsbyggnadsbolaget grundades i mars 2016 med ett mål att bli den ledande och mest effektiva ägaren av bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2017 av 675 fastigheter med ett redovisat värde om 16,9 miljarder SEK per samma datum, baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 31 mars 2017, hämtad från Bolagets delårsrapport (ej reviderad). Bolaget har dessutom avtalat om kompletterande fastighetsförvärv av totalt 69 fastigheter motsvarande ett sammanlagt fastighetsvärde om 3,9 miljarder SEK, enligt beräknad aktuell intjäningsförmåga, där tillträden kommer att ske under första halvåret 2017. Därutöver har Bolaget avtalat om att avyttra 5 fastigheter till ett sammanlagt värde av 0,1 miljarder SEK, enligt beräknad aktuell intjäningsförmåga. Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter (59 procent av fastighetsbeståndet, enligt beräknad aktuell intjäningsförmåga), Bostäder (28 procent av fastighetsbeståndet, enligt beräknad aktuell intjäningsförmåga) samt Övrigt (13 procent av fastighetsbeståndet, enligt beräknad aktuell intjäningsförmåga). Bolaget är idag verksam i Sverige, som utgör 65 procent av fastighetsbeståndet, och Norge, som utgör 35 procent av fastighetsbeståndet, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem. Bolaget utvecklar även byggrätter för bostäder i Sverige.
B.4a	<i>Trender</i>	Bolaget förväntar sig att marknadshyror och uthyrningsgraden, inom de segment Bolaget är verksam, fortsätter att utvecklas positivt under 2017, även om framtiden är svår att bedöma. Vidare bedömer Bolaget att investerarintresset för tillgångsslaget fastigheter kommer att ha en positiv utveckling drivet av bland annat stabil makroekonomisk utveckling i Sverige och Norge i kombination med lågt ränteläge i Sverige och Norge vilket borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad för den svenska och norska fastighetssektorn.

B.5	<i>Beskrivning av Koncernen och Bolagets plats i Koncernen</i>	Koncernen omfattar moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och 287 direkt och indirekt ägda dotterbolag.																																																															
B.6	<i>Större aktieägare, kontroll över Bolaget och anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll</i>	Per den 31 mars 2017 hade Samhällsbyggnadsbolaget omkring 4 400 aktieägare. Samhällsbyggnadsbolagets största aktieägare per den 31 mars 2017 var Ilija Batljan Invest AB samt Ilija Batljan med sammanlagt 110 191 474 aktier, motsvarande 14,98 procent av aktierna och 40,53 procent av rösterna, Kvalitena AB med sammanlagt 55 402 786 aktier, motsvarande 7,53 procent av aktierna och 16,87 procent av rösterna, Compactor Fastigheter AB med sammanlagt 29 651 641 aktier, motsvarande 4,03 procent av aktierna och 6,45 procent av rösterna, Meteva AS med sammanlagt 84 929 772 aktier, motsvarande 11,55 procent av aktierna och 3,15 procent av rösterna, Stiftelsen för Strategisk Forskning med sammanlagt 42 651 810 aktier, motsvarande 5,80 procent av aktierna och 1,58 procent av rösterna, Lennart Schuss med sammanlagt 14 924 059 aktier, motsvarande 2,03 procent av aktierna och 0,55 procent av rösterna, samt Sven-Olof Johansson med sammanlagt 29 651 641 aktier, motsvarande 4,03 procent av aktierna och 6,45 procent av rösterna.																																																															
B.7	<i>Utvald finansiell information i sammandrag</i>	Den finansiella informationen för 2016 som redovisas nedan har hämtats från SBB i Norden AB:s (publ) (det gamla Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, org.nr 559053-5174) ("SBB i Norden"), reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016, och vilken har upprättats i enlighet med IFRS om inte något annat anges. SBB i Norden grundades under 2016, varav ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan, och utgör i dagsläget en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. Ingen finansiell information hänförlig till Bolagets tidigare verksamhet som bedrevs under firman Effnetplattformen presenteras i detta avsnitt. Vidare har den finansiella informationen för det första kvartalet 2017 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2017, vilken upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Den finansiella informationen nedan är därmed inte nödvändigtvis jämförbar mellan de redovisade perioderna. Koncernens resultaträkning <table> <tr> <th></th><th>Samhällsbyggnadsbolaget</th><th>SBB i Norden</th></tr> <tr> <th></th><th>Oreviderad</th><th>Reviderad</th></tr> <tr> <th></th><th>2017-01-01</th><th>2016-03-02</th></tr> <tr> <th></th><th>2017-03-31</th><th>2016-12-31</th></tr> <tr> <td>MSEK</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Hysesintäkter</td><td>236,2</td><td>186,9</td></tr> <tr> <td>Driftskostnader</td><td>-68,6</td><td>-50,8</td></tr> <tr> <td>Underhåll</td><td>-15,8</td><td>-18,1</td></tr> <tr> <td>Förvaltningsadministration</td><td>-17,0</td><td>-23,8</td></tr> <tr> <td>Fastighetsskatt</td><td>-4,1</td><td>-2,9</td></tr> <tr> <td>Driftnetto</td><td>130,7</td><td>91,3</td></tr> <tr> <td>Centraladministration</td><td>-22,2</td><td>-19,4</td></tr> <tr> <td>Resultat före finansiella poster</td><td>108,5</td><td>71,9</td></tr> <tr> <td>Resultat från finansiella poster</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Ränteutgifter och liknande resultatposter</td><td>4,1</td><td>5,1</td></tr> <tr> <td>Räntekostnader och liknande resultatposter</td><td>-77,5</td><td>-71,3</td></tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td><td>35,1</td><td>5,6</td></tr> <tr> <td>Värdeförändring fastigheter</td><td>810,9</td><td>1 218,8</td></tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td><td>845,9</td><td>1 224,4</td></tr> <tr> <td>Skatt</td><td>-197,6</td><td>-217,3</td></tr> <tr> <td>Periodens resultat</td><td>648,3</td><td>1 007,1</td></tr> </table>		Samhällsbyggnadsbolaget	SBB i Norden		Oreviderad	Reviderad		2017-01-01	2016-03-02		2017-03-31	2016-12-31	MSEK			Hysesintäkter	236,2	186,9	Driftskostnader	-68,6	-50,8	Underhåll	-15,8	-18,1	Förvaltningsadministration	-17,0	-23,8	Fastighetsskatt	-4,1	-2,9	Driftnetto	130,7	91,3	Centraladministration	-22,2	-19,4	Resultat före finansiella poster	108,5	71,9	Resultat från finansiella poster			Ränteutgifter och liknande resultatposter	4,1	5,1	Räntekostnader och liknande resultatposter	-77,5	-71,3	Förvaltningsresultat	35,1	5,6	Värdeförändring fastigheter	810,9	1 218,8	Resultat före skatt	845,9	1 224,4	Skatt	-197,6	-217,3	Periodens resultat	648,3	1 007,1
	Samhällsbyggnadsbolaget	SBB i Norden																																																															
	Oreviderad	Reviderad																																																															
	2017-01-01	2016-03-02																																																															
	2017-03-31	2016-12-31																																																															
MSEK																																																																	
Hysesintäkter	236,2	186,9																																																															
Driftskostnader	-68,6	-50,8																																																															
Underhåll	-15,8	-18,1																																																															
Förvaltningsadministration	-17,0	-23,8																																																															
Fastighetsskatt	-4,1	-2,9																																																															
Driftnetto	130,7	91,3																																																															
Centraladministration	-22,2	-19,4																																																															
Resultat före finansiella poster	108,5	71,9																																																															
Resultat från finansiella poster																																																																	
Ränteutgifter och liknande resultatposter	4,1	5,1																																																															
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77,5	-71,3																																																															
Förvaltningsresultat	35,1	5,6																																																															
Värdeförändring fastigheter	810,9	1 218,8																																																															
Resultat före skatt	845,9	1 224,4																																																															
Skatt	-197,6	-217,3																																																															
Periodens resultat	648,3	1 007,1																																																															

Koncernens balansräkning i sammandrag		
	Samhällsbyggnadsbolaget Oreviderad 2017-03-31	SBB i Norden Reviderad 2016-12-31
MSEK		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	16 892,3	7 572,4
Inventarier, verktyg och installationer	9,6	6,4
Summa materiella anläggningstillgångar	16 901,9	7 578,8
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	96,1	83,2
Derivat	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	19,0	19,9
Andra långfristiga fordringar	0,3	15,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	115,4	118,2
Summa anläggningstillgångar	17 017,2	7 697,0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	4,0	9,5
Övriga fordringar	123,5	121,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54,3	33,3
Summa kortfristiga fordringar	181,8	164,6
Kassa och bank	252,6	506,4
Summa omsättningstillgångar	434,4	671,0
SUMMA TILLGÅNGAR	17 451,7	8 368,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 227,5	1 766,5
Varav preferensaktiekapital	48,6	397,0
Varav innehav utan bestämmande inflytande	789,1	0,0
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 525,5	3 180,1
Obligationslån	4 529,7	1 153,5
Långfristiga skulder till ägare	33,6	794,0
Uppskjuten skatteskuld	413,2	226,3
Övriga långfristiga skulder	58,9	58,8
Summa långfristiga skulder	10 560,9	5 412,6
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	100,5	61,8
Skulder till kreditinstitut	701,3	487,3
Aktuella skatteskulder	33,2	22,9
Övriga skulder	646,6	501,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181,6	115,7
Summa kortfristiga skulder	1 663,2	1 188,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 451,7	8 368,0

Koncernens kassaflöde i sammandrag		Samhällsbyggnadsbolaget Oreviderad 2017-01-01 2017-03-31	SBB i Norden Reviderad 2016-03-02 2016-12-31
MSEK			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		35,1	5,6
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar		0,5	0,5
Räntenetto		73,4	66,2
Erlagd ränta		-73,0	-49,4
Erhållen ränta		4,1	5,1
Betald skatt		-8,4	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31,7	28,1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-17,2	-164,9
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		241,2	672,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		255,6	535,5
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter ¹⁾		-8 617,8	-6 833,0
Försäljning av fastigheter		88,1	436,3
Investeringar i inventarier		-3,7	-6,9
Investeringar i intresseföretag/joint ventures		-12,9	-83,2
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-15,1
Förändring av andra långfristiga fordringar		14,8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 535,9	-6 501,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	732,7
Apport/kvittningsemission ¹⁾		2 062,0	-
Utbetald utdelning		-14,3	-
Erhållna aktieägartillskott		-	35,7
Förvärvade minoritetsandelar		789,1	-
Upptagna lån		6 017,0	5 102,6
Amortering av lån		-71,4	-250,8
Upptagna skulder till ägare		-	829,5
Amortering av skulder till ägare		-760,4	-35,5
Upptagna övriga långfristiga skulder		0,2	58,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 022,2	6 472,8
Periodens kassaflöde		-253,8	506,4
Likvida medel vid periodens början		506,4	-
Likvida medel vid periodens slut		252,6	506,4
1) I beloppet apport/kvittningsemissioner ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar av fastigheter ingår även de förvärv som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.			

		Väsentliga händelser under perioden för den historiska finansiella informationen Samhällsbyggnadsbolaget grundas i mars 2016 för att under 2016 genomföra ett stort antal förvärv av i huvudsak samhällsfastigheter i Sverige och Norge. I november 2016 förvärvas Gimmel Fastigheter AB genom en apportemission av B-aktier om 326,6 MSEK. Sven-Olof Johansson och Erik Paulsson blir genom förvärvet av Gimmel Fastigheter AB delägare i Samhällsbyggnadsbolaget och deltar även i en nyemission av aktier av serie B om 27,6 MSEK. I december 2016 ingås avtal om förvärv av AB Högkullen med ett fastighetsvärde om 1,9 miljarder SEK innebärande en apportemission av B-aktier om 250 MSEK. Efter beslut på extra bolagsstämma den 16 januari 2017 genomför Samhällsbyggnadsbolaget förvärv av SBB i Norden, Kuststaden och Sörmlandsporten. Samma dag genomför SBB i Norden förvärvet av Högkullen. I januari 2017 avtalar Bolaget även om förvärv av fem samhällsfastigheter i Norge motsvarande ett fastighetsvärde om 1 207 MSEK med tillträde i april och maj 2017 och genomför försäljning av 3 kommersiella fastigheter i Nyköping i Sverige över bokfört värde för ett fastighetsvärde motsvarande 60 MSEK. I mars 2017 förvärvar Bolaget DNB Bank ASA:s huvudkontor för ett fastighetsvärde motsvarande 4,5 miljarder SEK genom en riktad emission av B-aktier om 490 MSEK till säljaren Meteva AS (ett norskt investmentbolag helägt av näringslivsprofilen Trond Mohn). Den 31 mars 2017 godkänns Bolaget för notering på First North och observationsstatus upphör. Väsentliga händelser sedan 31 mars 2017 Efter den 31 mars 2017 har Samhällsbyggnadsbolaget slutfört och redovisat fastighetsförvärv som avtalats om sedan tidigare. Totalt är fastighetsvärdet för dessa bestånd 2,1 miljarder SEK. I samband med förvärvet av fastigheterna i Västerås emitterades 26 666 667 aktier av serie B. Kursen för varje tecknad aktie var 6 SEK med ett totalt emissionsbelopp om 160 MSEK. Dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) har emitterat en ej säkerställd obligation som hade likviddag efter periodens slut. Emissionsbeloppet var 1,35 miljarder SEK. I april gick Samhällsbyggnadsbolaget ut med ett uppköpserbjudande till innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i dotterbolaget AB Högkullen (publ).
--	--	---

B.8

Proformaredovisning

Samhällsbyggnadsbolaget presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Samhällsbyggnadsbolagets verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Samhällsbyggnadsbolagets resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt.

Proformaresultaträkning i sammandrag 1 januari–31 december 2016

	Samhälls- byggnads- bolaget ¹⁾	Tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma resultat- räkning Delsumma	Kontrak- terade, ej tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma resultat- räkning Totalt
MSEK					
Hysesintäkter	187	852	1 039	136	1 174
Driftskostnader	(51)	(187)	(238)	(36)	(274)
Underhåll	(18)	(65)	(83)	(3)	(86)
Förvaltningsadministration	(24)	(56)	(80)	(5)	(85)
Fastighetsskatt	(3)	(10)	(13)	(3)	(15)
Driftnetto	91	534	625	88	713
Centraladministration	(19)	(36)	(56)	–	(56)
Av- och nedskrivningar	–	(1)	(1)	–	(1)
Resultat före finansiella poster	72	497	569	88	657
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3	8	–	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	(98)	(267)	(365)	(116)	(481)
Förvaltningsresultat	(21)	233	212	(28)	184
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 219	(4)	1 214	–	1 214
Resultat före skatt	1 197	229	1 426	(28)	1 399
Skatt	(211)	(49)	(260)	14	(247)
Årets resultat	986	180	1 166	(14)	1 152

1) Inklusive SBB i Norden, proformajusterings samt utdelning av tidigare verksamhet i Samhällsbyggnadsbolaget.

Proformaresultaträkning i sammandrag 1 januari–31 mars 2017

	Samhälls- byggnads- bolaget	Tillträdde förvärv	Proforma resultat- räkning Delsumma	Kontrak- terade, ej tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma resultat- räkning Totalt
MSEK					
Hysesintäkter	236	55	292	41	332
Driftskostnader	(69)	(6)	(75)	(9)	(84)
Underhåll	(16)	–	(16)	(2)	(18)
Förvaltningsadministration	(17)	(2)	(19)	(1)	(20)
Fastighetsskatt	(4)	(1)	(5)	(1)	(6)
Driftnetto	131	47	177	28	205
Centraladministration	(22)	–	(22)	–	(22)
Resultat före finansiella poster	109	47	155	28	183
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	–	4	1	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	(78)	(31)	(109)	(28)	(137)
Förvaltningsresultat	35	15	51	0	51
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	811	–	811	(4)	807
Resultat före skatt	846	15	861	(4)	857
Skatt	(198)	(3)	(201)	1	(200)
Årets resultat	648	12	661	(3)	658

Proformabalansräkning i sammandrag 31 mars 2017			
	Samhälls- byggnads- bolaget ¹⁾	Kontrak- terade, ej tillträd- da förvärv och avyttringar	Proforma- balans- räkning
MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 892	3 763	20 655
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	10
Summa materiella anläggningstillgångar	16 902	3 763	20 665
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag/joint venture	96	–	96
Uppskjutna skattefordringar	19	–	19
Andra långsiktiga fordringar	0	6	6
Summa finansiella anläggningstillgångar	115	6	121
Summa anläggningstillgångar	17 017	3 769	20 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	4	2	6
Övriga fordringar	124	1	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54	1	56
Summa kortfristiga fordringar	182	4	186
Kassa och bank	1 581	(1 348)	233
Summa omsättningstillgångar	1 763	(1 344)	419
SUMMA TILLGÅNGAR	18 780	2 425	21 205
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Aktiekapital	71	3	74
Övrigt tillskjutet kapital	2 759	157	2 917
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 608	368	1 976
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 438	528	4 966
Innehav utan bestämmande inflytande	789	–	789
Summa eget kapital	5 228	528	5 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 526	1 581	7 107
Obligationslån	5 858	–	5 858
Långfristiga skulder till ägare	34	–	34
Uppskjutna skatteskulder	413	106	520
Övriga långfristiga skulder	59	66	125
Summa långfristiga skulder	11 889	1 754	13 643
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	701	(0)	701
Kortfristiga skulder till ägare	–	40	40
Leverantörsskulder	101	2	102
Aktuella skatteskulder	33	(0)	33
Övriga skulder	647	9	655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182	94	275
Summa kortfristiga skulder	1 663	144	1 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 780	2 425	21 205
1) Inklusive proformajusterings.			

		Avstämningstabell för nyckeltal i proformaredovisning <table><tr><th colspan="2">Proforma fastighetsvärde, MSEK</th><th>Samhällsfastigheter</th><th>Bostäder</th><th>Övrigt</th><th>Totalt</th></tr><tr><td rowspan="2">Fastighetsvärde</td><td>Samhällsbyggnadsbolaget *</td><td>9 975</td><td>4 767</td><td>2 150</td><td>16 892 ¹⁾</td></tr><tr><td>Procentuellt:</td><td>59,1%</td><td>28,2%</td><td>12,7%</td><td>100%</td></tr><tr><td rowspan="7">Kontrakterade, ej tillträdade förvärv</td><td>Hemsö</td><td>1 683</td><td></td><td>145</td><td>1 828</td></tr><tr><td>Entra</td><td>903</td><td></td><td></td><td>903</td></tr><tr><td>Karlskrona</td><td>333</td><td>321</td><td>65</td><td>719</td></tr><tr><td>Västerås</td><td>262</td><td>62</td><td></td><td>324</td></tr><tr><td>Värmdö</td><td>110</td><td></td><td></td><td>110</td></tr><tr><td>Delsumma</td><td>3 291</td><td>383</td><td>210</td><td>3 884 ²⁾</td></tr><tr><td>Procentuellt:</td><td>84,7%</td><td>9,9%</td><td>5,4%</td><td>100%</td></tr><tr><td rowspan="4">Avyttringar</td><td>Gotland</td><td></td><td>-50</td><td>-55</td><td>-105</td></tr><tr><td>Nyköping 2</td><td></td><td></td><td>-16</td><td>-16</td></tr><tr><td>Delsumma</td><td>0</td><td>-50</td><td>-71</td><td>-121 ³⁾</td></tr><tr><td>Procentuellt:</td><td>0,0%</td><td>41,3%</td><td>58,7%</td><td>100%</td></tr><tr><td rowspan="2">Proforma fastighetsvärde</td><td>Totalt</td><td>13 266</td><td>5 100</td><td>2 289</td><td>20 655 ⁴⁾</td></tr><tr><td>Procentuellt:</td><td>64,2%</td><td>24,7%</td><td>11,1%</td><td>100%</td></tr></table> *) Fastigheten Basaren 7 har omklassificerats från Övrigt till Bostäder efter 2017-03-31. 1) Differensen om 50 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 16 942 MSEK och bokfört värde om 16 892 MSEK beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt. 2) Differensen om 44 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 3 928 MSEK och värdet i proformabalansräkningen om 3 884 MSEK (Hemsö, Entra, Karlskrona, Västerås och Värmdö) beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt. 3) Avser avyttringarna av Gotland 2 och Nyköping 2 i proformabalansräkningen. 4) Differensen om 94 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 20 749 MSEK och värdet i proformabalansräkningen om 20 655 MSEK beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt hänförligt om 50 MSEK till tillträtt bestånd och 44 MSEK till kontrakterade, ej tillträdade förvärv.	Proforma fastighetsvärde, MSEK		Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Fastighetsvärde	Samhällsbyggnadsbolaget *	9 975	4 767	2 150	16 892 ¹⁾	Procentuellt:	59,1%	28,2%	12,7%	100%	Kontrakterade, ej tillträdade förvärv	Hemsö	1 683		145	1 828	Entra	903			903	Karlskrona	333	321	65	719	Västerås	262	62		324	Värmdö	110			110	Delsumma	3 291	383	210	3 884 ²⁾	Procentuellt:	84,7%	9,9%	5,4%	100%	Avyttringar	Gotland		-50	-55	-105	Nyköping 2			-16	-16	Delsumma	0	-50	-71	-121 ³⁾	Procentuellt:	0,0%	41,3%	58,7%	100%	Proforma fastighetsvärde	Totalt	13 266	5 100	2 289	20 655 ⁴⁾	Procentuellt:	64,2%	24,7%	11,1%	100%
Proforma fastighetsvärde, MSEK		Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt																																																																																		
Fastighetsvärde	Samhällsbyggnadsbolaget *	9 975	4 767	2 150	16 892 ¹⁾																																																																																		
	Procentuellt:	59,1%	28,2%	12,7%	100%																																																																																		
Kontrakterade, ej tillträdade förvärv	Hemsö	1 683		145	1 828																																																																																		
	Entra	903			903																																																																																		
	Karlskrona	333	321	65	719																																																																																		
	Västerås	262	62		324																																																																																		
	Värmdö	110			110																																																																																		
	Delsumma	3 291	383	210	3 884 ²⁾																																																																																		
	Procentuellt:	84,7%	9,9%	5,4%	100%																																																																																		
Avyttringar	Gotland		-50	-55	-105																																																																																		
	Nyköping 2			-16	-16																																																																																		
	Delsumma	0	-50	-71	-121 ³⁾																																																																																		
	Procentuellt:	0,0%	41,3%	58,7%	100%																																																																																		
Proforma fastighetsvärde	Totalt	13 266	5 100	2 289	20 655 ⁴⁾																																																																																		
	Procentuellt:	64,2%	24,7%	11,1%	100%																																																																																		
B.9	Resultatprognos	Aktuell intjäningsförmåga Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktas koncernens fastighetsbestånd per 31 mars 2017 respektive fastighetsbeståndet samt kontrakterat, ej tillträtt bestånd per 31 mars 2017. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad. Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017 (MSEK) (Ej reviderade siffror) <table><tr><td>Hyresintäkter</td><td>1 180</td></tr><tr><td>Driftskostnader</td><td>-239</td></tr><tr><td>Underhåll</td><td>-74</td></tr><tr><td>Förvaltningsadministration</td><td>-48</td></tr><tr><td>Fastighetsskatt</td><td>-21</td></tr><tr><td>Driftnetto</td><td>798</td></tr><tr><td>Centraladministration</td><td>-35</td></tr><tr><td>Finansnetto</td><td>-354</td></tr><tr><td>Förvaltningsresultat</td><td>409</td></tr></table> <table><tr><th>Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017 (Ej reviderade siffror)</th><th>Samhällsfastigheter</th><th>Bostäder</th><th>Övrigt</th><th>Totalt</th></tr><tr><td>Antal fastigheter</td><td>237</td><td>388</td><td>50</td><td>675</td></tr><tr><td>Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾</td><td>9 985</td><td>4 806</td><td>2 150</td><td>16 942</td></tr><tr><td>Värde byggrätter, MSEK</td><td>76</td><td>126</td><td>398</td><td>600</td></tr><tr><td>Uthyrbar area, kvm</td><td>358 648</td><td>471 129</td><td>228 485</td><td>1 058 262</td></tr><tr><td>Hyresvärde, MSEK</td><td>593</td><td>446</td><td>158</td><td>1 196</td></tr><tr><td>Hyresintäkter, MSEK</td><td>587</td><td>442</td><td>151</td><td>1 180</td></tr><tr><td>Driftnetto, MSEK</td><td>489</td><td>222</td><td>86</td><td>798</td></tr><tr><td>Överskottsgrad, %</td><td>83,4</td><td>50,3</td><td>56,9</td><td>67,6</td></tr><tr><td>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</td><td>99,0</td><td>99,2</td><td>95,8</td><td>98,7</td></tr><tr><td>Direktavkastning, %</td><td>4,9</td><td>4,8</td><td>4,9</td><td>4,9</td></tr><tr><td>WAULT, år</td><td>7,8</td><td>e.t.</td><td>2,7</td><td>6,8</td></tr></table> 1) Differensen om 50 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 16 942 MSEK och bokfört värde om 16 892 MSEK beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt.	Hyresintäkter	1 180	Driftskostnader	-239	Underhåll	-74	Förvaltningsadministration	-48	Fastighetsskatt	-21	Driftnetto	798	Centraladministration	-35	Finansnetto	-354	Förvaltningsresultat	409	Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017 (Ej reviderade siffror)	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Antal fastigheter	237	388	50	675	Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	9 985	4 806	2 150	16 942	Värde byggrätter, MSEK	76	126	398	600	Uthyrbar area, kvm	358 648	471 129	228 485	1 058 262	Hyresvärde, MSEK	593	446	158	1 196	Hyresintäkter, MSEK	587	442	151	1 180	Driftnetto, MSEK	489	222	86	798	Överskottsgrad, %	83,4	50,3	56,9	67,6	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,2	95,8	98,7	Direktavkastning, %	4,9	4,8	4,9	4,9	WAULT, år	7,8	e.t.	2,7	6,8							
Hyresintäkter	1 180																																																																																						
Driftskostnader	-239																																																																																						
Underhåll	-74																																																																																						
Förvaltningsadministration	-48																																																																																						
Fastighetsskatt	-21																																																																																						
Driftnetto	798																																																																																						
Centraladministration	-35																																																																																						
Finansnetto	-354																																																																																						
Förvaltningsresultat	409																																																																																						
Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017 (Ej reviderade siffror)	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt																																																																																			
Antal fastigheter	237	388	50	675																																																																																			
Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	9 985	4 806	2 150	16 942																																																																																			
Värde byggrätter, MSEK	76	126	398	600																																																																																			
Uthyrbar area, kvm	358 648	471 129	228 485	1 058 262																																																																																			
Hyresvärde, MSEK	593	446	158	1 196																																																																																			
Hyresintäkter, MSEK	587	442	151	1 180																																																																																			
Driftnetto, MSEK	489	222	86	798																																																																																			
Överskottsgrad, %	83,4	50,3	56,9	67,6																																																																																			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,2	95,8	98,7																																																																																			
Direktavkastning, %	4,9	4,8	4,9	4,9																																																																																			
WAULT, år	7,8	e.t.	2,7	6,8																																																																																			

Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017, tillträtt, ej konsoliderat fastighetsbestånd, förvärvat ännu ej tillträtt fastighetsbestånd samt avyttrade ännu ej konsoliderade fastigheter (MSEK) (Ej reviderade siffror)				
	Samhällsbyggnadsbolaget, tillträdde fastigheter per den 31 mars 2017	Tillträtt, ej konsoliderat fastighetsbestånd samt förvärvat ännu ej tillträtt fastighetsbestånd	Avyttrade fastigheter efter den 31 mars 2017	Samhällsbyggnadsbolaget efter förvärv och frånträden
Hysesvärde	1 195	336	-9	1 523
Vakanser	-15	-33	0	-48
Hysesintäkter	1 180	303	-9	1 475
Driftskostnader	-239	-59	3	-296
Underhåll	-74	-21	1	-94
Förvaltningsadministration	-48	-9	0	-57
Fastighetsskatt	-21	-5	0	-25
Driftnetto	798	209	-4	1 002
Nyckeltal tillträdde fastigheter per 31 mars 2017, ännu ej konsoliderade förvärv samt avtalade, ännu ej tillträdde förvärv (Ej reviderade siffror)				
	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter	54	5	10	69
Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	3 335	383	211	3 928
Värde byggrätter, MSEK	4	0	52	56
Uthyrbar area, kvm	249 686	27 325	21 296	298 307
Hysesvärde, MSEK	289	30	17	336
Hysesintäkter, MSEK	267	28	8	303
Driftnetto, MSEK	190	18	1	209
Överskottsgrad, %	71,2	64,3	18,1	69,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	94,6	47,1	90,3
Direktavkastning, %	5,7	4,6	0,9	5,4
WAULT, år	5,8	e.t	4,1	5,7
1) Differensen om 44 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 3 928 MSEK och värdet i proformabalansräkningen om 3 884 MSEK (Hemsö, Entra, Karlskrona, Västerås och Värmdö) beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt.				
Nyckeltal avyttrade, ännu ej konsoliderade, fastigheter (Ej reviderade siffror)				
	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter	0	3	2	5
Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	0	50	71	121
Värde byggrätter	0	0	0	0
Uthyrbar area, kvm	0	3 396	5 715	9 111
Hysesvärde, MSEK	0	4	5	9
Hysesintäkter, MSEK	0	4	5	9
Driftnetto, MSEK	0	2	2	4
Överskottsgrad, %	e.t	53,7	51,3	52,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	e.t	100,0	100,0	100,0
Direktavkastning, %	e.t	4,1	3,4	3,7
WAULT, år	e.t	e.t	1,1	1,1
1) Avser avyttringarna av Gotland 2 och Nyköping 2 i proformabalansräkningen. Vänligen se B.8.				
Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017, tillträdde, ännu ej konsoliderade förvärv, avtalade, ännu ej tillträdde förvärv samt avyttrade, ännu ej konsoliderade fastigheter (Ej reviderade siffror)				
	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter	291	390	58	739
Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	13 320	5 139	2 290	20 749
Värde byggrätter, MSEK	80	126	450	656
Uthyrbar area, kvm	608 334	495 058	244 066	1 347 458
Hysesintäkter, MSEK	854	467	154	1 475
Driftnetto, MSEK	679	238	85	1 002
Överskottsgrad, %	79,6	51,0	55,1	68,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	98,9	90,8	96,8
Direktavkastning, %	5,1	4,7	4,6	5,0
WAULT, år	7,2	e.t.	2,8	6,5
1) Differensen om 94 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 20 749 MSEK och värdet i proformabalansräkningen om 20 655 MSEK beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt hänförligt om 50 MSEK till tillträtt bestånd och 44 MSEK till kontrakterade, ej tillträdde förvärv.				

		Definitioner Överskottsgrad fastighetsdrift, % Direktavkastning,% Ekonomisk uthyrningsgrad, yta, % Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden. Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden. Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå i förhållande till fastigheternas värde. Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.
B.10	<i>Anmärkningar i revisionsberättelsen</i>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	<i>Rörelsekapital</i>	Ej tillämplig. Det är Samhällsbyggnadsbolagets styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPEREN

C.1	<i>Slag av värdepapper</i>	Aktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660 ISIN-kod: SE0009554454. Preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), ISIN-kod: SE0009580715.
C.2	<i>Valuta</i>	Aktierna är denominerade i SEK.
C.3	<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Per dagen för Erbjudandehandlingen har Bolaget emitterat totalt 517 684 244 stamaktier av serie B, 217 596 975 stamaktier av serie A samt 103 500 preferensaktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Med anledning av Erbjudandet kan högst 982 142 preferensaktier i Bolaget emitteras baserat på full anslutning i Erbjudandet och att samtliga preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högcullen accepterar Erbjudandet och väljer att byta ut sina aktier respektive teckningsoptioner mot preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Skulle däremot samtliga teckningsoptionsinnehavare välja B-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget kan högst 669 642 preferensaktier och högst 26 250 000 B-aktier emitteras i Samhällsbyggnadsbolaget.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</i>	Bolaget kan ge ut aktier av tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B samt varje preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen. Samtliga aktier i Bolaget har rätt till utdelning samt rätt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation enligt vad som framgår enligt bolagsordningen.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Ej tillämplig. Aktierna avses ej tas upp till handel på en reglerad marknad.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Samhällsbyggnadsbolaget har som långsiktigt mål att dela ut upp till 40 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Kortsiktigt kommer dock fokus att ligga på att bygga upp en stark finansiell grund. Vidare har Samhällsbyggnadsbolaget gett ut en obligation med en utdelningsrestriktion, vilket innebär att Samhällsbyggnadsbolaget de närmsta två åren enbart är tillåtna att dela ut upp till 50 procent av föregående års nettovinst och att utdelning enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

AVSNITT D – RISKER

D.1	Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet	Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som helt eller delvis är utanför Samhällsbyggnadsbolagets kontroll och som kan komma att påverka Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Samhällsbyggnadsbolagets framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bl.a. följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker: • Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka Bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärde av tillgångar och finansiering: Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för kommersiella fastigheter. Bolagets verksamhet påverkas därmed av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll. • Skillnader i de ekonomiska förutsättningarna mellan de olika geografiska marknader som Bolaget är verksamt kan leda till skillnader mellan Bolagets olika marknadsområden: Såväl mellan som inom Sverige och Norge kan skillnader mellan olika regioner leda till skillnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna. Följaktligen kan ekonomiska nedgångar eller fluktuationer få olika effekter inom Bolagets olika marknadsområden. • Bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter kan påverka Bolagets verksamhet negativt: Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott eller störningar i verksamheten. • Tekniska skador på fastigheter skulle kunna leda till ökade kostnader för Bolaget: Fastighetsverksamhet medför tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. • En ökad vakansgrad eller att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser kan leda till minskade hyresintäkter: Hyresintäkter utgör Samhällsbyggnadsbolagets huvudsakliga löpande intäkter. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan det leda till minskade hyresintäkter. • Skulle Samhällsbyggnadsbolagets större hyresgäster inte förnya eller förlänga sina hyresavtal kan det leda till minskade hyresintäkter: Samhällsbyggnadsbolagets två största hyresgäster motsvarar närmare 18 procent av Bolagets hyresintäkter. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. • Bolagets tillväxt och resultat kan hämmas om integrationen av bolag, fastigheter och verksamheter som förvärvas av Bolaget inte blir framgångsrik: Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsportfölj kan variera över tid och förvärv och försäljning av fastigheter är en del av Samhällsbyggnadsbolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet och risk. Detta innebär att Bolaget kan komma att avyttra attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag eller att mindre attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag förvärvas. • Bolaget kanske inte kommer kunna uppta lån på förmånliga villkor eller uppta lån över huvud taget: Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållt kapital. Kapitalkostnaden utgör därför en av Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader. Det finns en risk att långivarna inte kommer att förlänga Samhällsbyggnadsbolagets krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. • Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras: Samhällsbyggnadsbolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Skulle värdet på Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter minska, och att Bolaget därmed är tvunget att skriva ned värdet på dessa, skulle det kunna få ett flertal konsekvenser, till exempel innebära överträdelse av kovenanter i Bolagets låneavtal, vilket i sin tur kan medföra att lån förfaller till betalning och därmed påverkar bolagets likviditet. De huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker som beskrivits ovan kan ha en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Härutöver är Bolaget föremål för ytterligare risker som beskrivs i Erbjudandehandlingen samt risker som inte är kända för Bolaget eller som Bolaget inte uppfattar som väsentliga i nuläget och som kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.
-----	---	--

D.3	<i>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</i>	Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Samhällsbyggnadsbolagets aktie faller avsevärt och investerare riskerar att förlora hela eller delar av sin investering. Riskfaktorerna som avser Samhällsbyggnadsbolagets aktie inkluderar: • En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Samhällsbyggnadsbolagets B-aktier kanske inte utvecklas, kursen för aktierna kan bli volatil och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering: I vilken utsträckning och till vilket pris handel i Bolagets B-aktier kommer att ske är beroende av ett stort antal faktorer, varav några är specifika för Samhällsbyggnadsbolaget och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag. Det är därför svårt att förutse den framtida nivån av handel eller till vilket pris handel kommer att ske. • Handel på en oreglerad marknad: B-aktierna i Samhällsbyggnadsbolaget handlas på Nasdaq First North vilket inte är en reglerad marknad utan en så kallad handelsplattform. En handelsplattform är inte föremål för ett lika strikt regelverk som en reglerad marknad, och därmed är en investering i aktier som handlas på en handelsplattform typiskt sett förknippat med högre risk än en investering i aktier som handlas på en reglerad marknad. • Befintliga aktieägars försäljning av aktier kan få kursen för B-aktierna att sjunka: Kursen för Bolagets B-aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs. • Nuvarande större aktieägare kommer efter Erbjudandet att fortsättningsvis ha betydande inflytande över Samhällsbyggnadsbolaget och därmed ha möjlighet att påverka frågor som kräver aktieägarnas godkännande: Nuvarande större aktieägare kommer att fortsätta ha betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Samhällsbyggnadsbolagets tillgångar. • Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner: Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som en generell regel ha företrädesrätt till att teckna nya aktier i förhållande till antalet innehavda aktier vid emissionen. Aktieägare i andra länder kan dock vara utsatta för begränsningar som förhindrar dem att delta i sådana nyemissioner och/eller begränsar och försvårar deras deltagande på andra sätt.
-----	---	---

AVSNITT E – ERBJUDANDET

E.1	<i>Emissionsintäkter och emissionskostnader</i>	Eftersom de Samhällsbyggnadsbolagsaktier som emitteras i samband med Erbjudandet ges ut i utbyte mot preferensaktier eller teckningsoptioner i Högkullen kommer inte Samhällsbyggnadsbolaget att erhålla några intäkter till följd av Erbjudandet. Samhällsbyggnadsbolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 5 MSEK.
E.2a	<i>Motiv till Erbjudandet</i>	Den 6 december 2016 offentliggjordes att SBB i Norden ingått avtal om att förvärva samtliga utestående stamaktier i Högkullen med vederlag i form av stamaktier av serie B i SBB i Norden och baserat på ett överenskommet värde om 25,00 SEK per stamaktie i Högkullen. Den 16 januari 2017 offentliggjordes att avtalet fullföljts. Samhällsbyggnadsbolaget förvärvade därmed ett bestånd av samhällsfastigheter i linje med Samhällsbyggnadsbolagets långsiktiga strategi. Genom Erbjudandet ges innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen en möjlighet att välja mellan att erhålla ett kontant vederlag och att bli nya aktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget.

E.3	<i>Villkor</i>	Innehavare av preferensaktier i Högkullen erbjuds två alternativ.¹⁾ Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder: • en (1) ny preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget för varje fjorton (14) befintliga preferensaktier i Högkullen, alternativt • 32,00 SEK kontant per preferensaktie i Högkullen Innehavare av teckningsoptioner i Högkullen erbjuds tre alternativ. Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder: • tjugoåttio (28) nya stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget för varje befintlig teckningsoption i Högkullen, alternativt • att för tre (3) befintliga teckningsoptioner i Högkullen erhålla en (1) ny preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget, alternativt • 150,00 SEK kontant per teckningsoption i Högkullen Erbjudandet är inte föremål för några villkor. Acceptperioden för Erbjudandet löper från och med den 30 maj 2017 till och med den 28 juli 2017. Erbjudandet kan endast accepteras för varje preferensaktieägars hela innehav i Högkullen och preferensaktierna måste vara bokförda på aktieägarens VP-konto senast 28 juli 2017. Endast hela preferensaktier respektive stamaktier av serie B kommer att ges ut till innehavare av preferensaktier respektive teckningsoptioner i Högkullen som accepterar Erbjudandet. Endast hela preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget, med avrundning nedåt, kommer att erhållas av preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högkullen som accepterar Erbjudandet, och valt preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget som vederlag. I den mån en preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högkullen innehar sådant antal preferensaktier eller teckningsoptioner att det vederlag som ska utbetalas i Erbjudandet inte är ett jämnt heltal nya preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget, kommer vederlag för överskjutande antal preferensaktier eller teckningsoptioner att utbetalas i enlighet med respektive kontantalternativ. Innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen som har accepterat Erbjudandet har inte rätt att återkalla lämnad accept.
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Swedbank är finansiell rådgivare och Wistrand legal rådgivare i Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Erbjudandet och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet. Från tid till annan kommer Swedbank att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner.
E.5	<i>Huvudägare/Lock up-avtal</i>	Ej tillämplig. Det säljs inga aktier i Erbjudandet och, såvitt Bolaget känner till har inga lock up-avtal ingåtts.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Vid full anslutning i Erbjudandet och att samtliga preferensaktieägare i Högkullen väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och samtliga teckningsoptionsinnehavare i Högkullen väljer stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget innebär Erbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 3,7 procent av aktiekapitalet och 1,0 procent av rösterna genom nyemission av 669 642 preferensaktier och 26 250 000 stamaktier av serie B.²⁾ Vid full anslutning i Erbjudandet och att samtliga preferensaktieägare i Högkullen väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och samtliga teckningsoptionsinnehavare i Högkullen väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget innebär Erbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 0,1 procent av aktiekapitalet och 0,0 procent av rösterna genom nyemission av 982 142 preferensaktier.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Courtage utgår ej.

1) Om Högkullen betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Högkullen, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier (eller genomför annan liknande bolagsåtgärd) som resulterar i att värdet per aktie och/eller teckningsoption i Högkullen minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån. Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att bestämma om vederlaget ska reduceras i enlighet med ovan.

2) Beräkningen tar inte i beaktande den förestående emissionen av 26 666 667 B-aktier riktad till Aktiebolaget Arvid Svensson, Rikard Svensson och Fredrik Svensson vilket offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget via pressmeddelande den 3 april 2017.

RISKFAKTORER

En investering i Samhällsbyggnadsbolagets aktier är förknippad med olika risker. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, både direkt och indirekt. Nedan beskrivs, utan någon särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och framtida utveckling. De risker som beskrivs nedan är inte de enda riskerna som Samhällsbyggnadsbolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Samhällsbyggnadsbolaget, eller som Samhällsbyggnadsbolaget för närvarande anser är oväsentliga, kan också ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Sådana risker kan också leda till att Samhällsbyggnadsbolagets aktiekurs sjunker betydligt, och investerare riskerar att förlora hela eller del av sin investering.

Utöver detta avsnitt ska investerare även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i Erbjudandehandlingen i dess helhet. Erbjudandehandlingen innehåller också framåtriktade uttalanden som påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Samhällsbyggnadsbolagets verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden på grund av många faktorer, däribland de risker som beskrivs nedan och i andra delar av Erbjudandehandlingen.

Risker relaterade till Samhällsbyggnadsbolaget

Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka Bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärde av tillgångar och finansiering

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för kommersiella fastigheter. Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, myndigheter, kommunala och statliga verk samt fastigheter där hyresgästerna minst till 30 procent är ägda av någon av de nordiska välfärdsstaterna. Fokus ligger på fastigheter i attraktiva städer med underliggande tillväxt i Sverige och Norge.

Bolagets verksamhet påverkas därmed av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("BNP"), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna på de svenska och norska fastighetsmarknaderna påverkar Bolagets resultat genom att påverka efterfrågan på kommersiella fastigheter och därmed Bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skillnader i de ekonomiska förutsättningarna mellan de olika geografiska marknader som Bolaget är verksamt kan leda till skillnader mellan Bolagets olika marknadsområden

Såväl mellan som inom Sverige och Norge kan skillnader mellan olika regioner leda till skillnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och hyres-

marknaderna. Följaktligen kan ekonomiska nedgångar eller fluktuationer få olika effekter inom Bolagets olika marknadsområden. En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknader där Bolaget är verksamt kan påverka hyresnivåer och uthyrningsgrad, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets resultat för dess operativa segment och kan negativt påverka Bolagets övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på Bolagets fastigheter kan minska på de flesta, eller samtliga, geografiska marknader, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter kan påverka Bolagets verksamhet negativt

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott eller störningar i verksamheten. Detta kräver operationell säkerhet såsom god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera Samhällsbyggnadsbolagets administrativa säkerhet och kontroll. Brister i den operationella säkerheten kan påverka Bolagets verksamhet negativt.

Tekniska skador på fastigheter skulle kunna leda till ökade kostnader för Bolaget

Fastighetsverksamhet medför tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om tekniska problem uppstår kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för Bolaget och därmed även påverka Samhällsbyggnadsbolagets resultat och finansiella ställning negativt.

En ökad vakansgrad eller att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser kan leda till minskade hyresintäkter

Hyresintäkter utgör Samhällsbyggnadsbolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan leda till minskade hyresintäkter. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt.

Hyresintäkter från kommersiella fastigheter påverkas på lång sikt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturnedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Nyckeltalet anges inte i den historiska finansiella informationen. Den ekonomiska uthyrningsgraden presenterad i rapporten är baserad på den aktuella intjäningsförmågan och uppgick till 98,7 procent. Vakansgraden uppgår därför till 1,3 procent baserad på den aktuella intjäningsförmågan.

Skulle Samhällsbyggnadsbolagets större hyresgäster inte förnya eller förlänga sina hyresavtal kan det leda till minskade hyresintäkter

Samhällsbyggnadsbolagets två största hyresgäster motsvarar närmare 18 procent av Bolagets hyresintäkter. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om de större hyresgästerna vidare möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser för Samhällsbyggnadsbolaget då Samhällsbyggnadsbolagets intäkter skulle kunna bli väsentligt lägre än beräknat. Om Samhällsbyggnadsbolaget misslyckas med att behålla sina större hyresgäster, eller om de större hyresgästerna blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser, kan det leda till uteblivna hyresintäkter vilket i förlängningen skulle kunna få betydande negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning.

Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, eller en oväntad prisökning för inköpta tjänster kan leda till ökade driftskostnader för Bolaget

Hyresgäster i kommersiella fastigheter har normalt en långtgående underhållsskyldighet och ansvar för driftskostnader. I vissa fall ansvarar dock Samhällsbyggnadsbolaget för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader för el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka

priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, inklusive att renoveringar och byggnationer inte renderar i planerade ekonomiska fördelar eller inte kan färdigställas inom viss tid, kan också påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt.

Risker och förseningar i samband med fastighetsprojekt skulle kunna leda till ökade kostnader eller minskade intäkter

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Vid nybyggnationer eller ombyggnationer och renovering av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klara av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Bolaget inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna, eller om efterfrågan eller priset på fastigheter generellt förändras under projektets gång. Dessutom kan projekt försenas eller fördröjas, vilket kan resultera i ökade kostnader eller minskade intäkter. Därtill är Samhällsbyggnadsbolaget beroende av att erhålla erforderliga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra fastighetsprojekt. Om ovanstående risker skulle materialiseras finns det en risk att det resulterar i ökade kostnader eller minskade intäkter, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolagets tillväxt och resultat kan hämmas om integrationen av bolag, fastigheter och verksamheter som förvärvas av Bolaget inte blir framgångsrik

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsportfölj kan variera över tid och förvärv och försäljning av fastigheter är en del av Samhällsbyggnadsbolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet och risk. Detta innebär att Bolaget kan komma att avyttra attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag eller att mindre attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag förvärvas.

Bolagets strategi innefattar både organisk tillväxt och tillväxt genom förvärv. Förvärv kan utsätta Bolaget för risker, främst relaterade till integration, såsom oförmåga att behålla nyckelpersoner, svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna med förvärven samt innebära väsentligt högre kostnader än beräknat. Dessutom kan förvärv exponera Bolaget för okända förpliktelser.

Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Samhällsbyggnadsbolaget bedömer att Bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och även att integrera dessa i förvaltningsverksamheten. Trots detta finns en risk att ovanstående risker materialiseras, eller att Bolaget behöver anlita extern kompetens

i samband med vissa transaktioner, vilket skulle kunna påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt.

Vid försäljning av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till priset samt garanti- eller andra ersättningsanspråk. En köparens betalningsvilja beror på ett antal olika faktorer, bland annat hur väl fastigheterna motsvara marknadens krav, generella pristrender på fastighetsmarknaden, samt tillgången på och kostnaden för andra fastigheter. Betalningsförmågan påverkas av bland annat makroekonomiska trender, så som den generella löneutvecklingen, tillgång till finansiering och möjligheten att göra ränteavdrag. Dessa faktorer påverkar köpviljan hos köpare och även Bolagets vilja att sälja fastigheter. Beroende på hur dessa faktorer utvecklas kan det leda till att fastigheter avyttras till ett pris väsentligt lägre än vad som förväntats och kan därmed påverka Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat negativt.

Samhällsbyggnadsbolaget riskerar att bli indraget i rättsliga och administrativa förfaranden

Bolagets verksamhet regleras av och måste uppfylla kraven i ett flertal lagar och regleringar (bland annat aktiebolagslagen (2005:551), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900)), detaljplaner, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter, etc. Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt eller kan ändras i framtiden. Bolaget kan även komma att behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar hos kommuner eller myndigheter för att kunna bedriva sin verksamhet. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga tillstånd eller beslut för att bedriva sin verksamhet eller att sådana beslut överklagas, eller på annat sätt är förenade med villkor, som kan leda till ökade kostnader och förseningar för planerade utvecklingsprojekt för fastigheter eller i övrigt ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och utveckling och därmed ha en negativ inverkan på Bolagets kassaflöden, finansiella ställning och resultat. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser Bolaget måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Förberedelser inför, bestridanden utav samt utfallet av initierade förfaranden kan bli långvariga och kostsamma. Utfallet av sådana förfaranden är svåra att förutse. Vid negativt utfall i ett större rättsligt eller administrativt förfarande, oavsett om det grundas på en dom eller en förlikning, kan Samhällsbyggnadsbolaget åläggas ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan kostnader i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydliga. Om utfallet i pågående eller framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir negativt för Bolaget kan det komma att få väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en konkurrensutsatt marknad och Bolaget kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Samhällsbyggnadsbolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Bolaget om hyresgäster bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, kontorsspecifikationer, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Bolagets renommé.

Samhällsbyggnadsbolagets konkurrenter kan ha större resurser än Samhällsbyggnadsbolaget och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera mer effektivt, bättre behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Samhällsbyggnadsbolaget komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenternas fastigheter. Om Bolaget inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna minska. Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle materialiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget kanske inte kommer kunna uppta lån på förmånliga villkor eller uppta lån överhuvud taget

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör därför en av Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader. Som en följd av detta är Bolaget exponerat mot finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Bolaget har för närvarande inga utestående räntebärande derivatinstrument eller andra säkringsarrangemang utöver fasta räntor på upptagna lån. Andelen lån till fast ränta motsvarar 59 procent av låneportföljen. Skulle räntenivån för lån med rörlig ränta öka med 1 procent skulle effekten på Bolagets räntekostnader uppgå till cirka 44 MSEK under 2017. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Per den 31 mars 2017 uppgick Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut och obligationsinnehav till 10 833 MSEK, varav 701 MSEK (motsvarande 6 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 1 197 MSEK (motsvarande 11 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år och 4 764 MSEK (motsvarande 44 procent) måste förnyas eller återbetalas inom fem år. Det finns en risk att långivarna inte kommer att förlänga

Samhällsbyggnadsbolagets krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. Vidare innehåller vissa av Koncernens låneavtal villkor som kan komma att begränsa Koncernens framtida möjligheter att ta upp nya lån. Skulle någon av dessa risker materialiseras kan det få en väsentligt negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och finansiella ställning.

Samhällsbyggnadsbolaget har lämnat finansiella åtaganden i låneavtal

Om Samhällsbyggnadsbolaget eller andra bolag i Koncernen bryter mot ett eller flera finansiella eller andra åtaganden i ett låneavtal skulle det kunna leda till att lånet sägs upp till omedelbar betalning eller att kreditinstitutet tar säkerheter i anspråk. Om ett lån sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa låneavtal innebära att även andra förpliktelser förfaller till betalning. Uppsägning av ett eller flera lån upptagna av Bolaget eller andra bolag i Koncernen eller ianspråktagande av ställda säkerheter skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Utdelningsbegränsningar i villkoren för Bolagets utgivna obligationer

SBB i Norden AB (publ) ("**SBB i Norden**") emitterade under december 2016 samt i mars 2017 icke säkerställda obligationer till ett totalt värde om 1 950 MSEK. Vidare har även IB Bostad 18 AB, Samhäll 7 AB samt Nye Barcode 121 Bidco AS emitterat obligationer till ett totalt värde om 475 MSEK respektive 3 370 MNOK. Obligationsvillkoren för dessa obligationer innehåller vissa begränsningar avseende hur utdelning får lämnas, t.ex. innebärande att emittenterna inte får lämna utdelning om inte en viss soliditetsgrad består efter en eventuell utdelning, eller överhuvudtaget. Vissa av obligationerna innehåller även utdelningsbegränsningar avseende emittentens moderbolag. Det finns en risk att sådana åtaganden begränsar möjligheten att flytta likvida medel inom Koncernen och därmed försvårar möjligheterna till planerlig renovering av ett fastighetsbestånd. Om planerlig renovering av Bolagets fastighetsbestånd inte kan ske skulle det kunna ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen över Bolaget

I vissa av Koncernens avtal, främst avseende de av SBB i Norden utställda obligationslånen samt Bolagets låneavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över SBB i Norden eller annat aktuellt Koncernbolag, samt i vissa fall moderbolag till sådana bolag. En ägarförändring enligt obligationslånen uppstår bl.a. för det fall att någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i SBB i Norden eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelsen ledamöter. Vid sådana förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten,

eller skyldigheter för Koncernen, inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras

Samhällsbyggnadsbolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas.

Samhällsbyggnadsbolagets möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Skulle värdet på Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter minska, och att Bolaget därmed är tvunget att skriva ned värdet på dessa, skulle det kunna få ett flertal konsekvenser, till exempel innebära överträdelse av kovenanter i Bolagets låneavtal, vilket i sin tur kan medföra att lån förfaller till betalning och därmed påverkar bolagets likviditet. En minskning i värdet på Bolagets fastigheter kan även påverka Bolagets möjligheter att avyttra fastigheterna till förväntade prisnivåer, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat.

Samhällsbyggnadsbolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att skydda Bolaget mot samtliga förpliktelser som skulle kunna uppstå i verksamheten

Samhällsbyggnadsbolaget har försäkrat sin verksamhet mot sedvanliga förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje part. De risker som omfattas inkluderar bland annat egendom och maskiner, förvaltning- och serviceverksamhet, miljöansvar för byggherre, hyresförluster, rättsskydd och VD- och styrelseansvar. Vissa typer av förluster täcks generellt inte av försäkringar eftersom de anses inte vara möjliga att försäkra eller är exkluderade i de aktuella försäkringarna. Detta kan exempelvis gälla skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit vårdslöshet, uppsåt eller kriminella handlingar. Vidare begränsas de flesta av Bolagets försäkringar (de försäkrade summorna) till vissa högsta belopp per skada, serie av skador och sammanlagt under en viss försäkringsperiod. Ersättning är dessutom generellt beroende att den försäkrade har betalat överskjutande belopp eller självrisk och att det maximala beloppet under försäkringen inte redan har utbetalats. I händelse av en förlust som inte täcks av försäkring, en förlust som överstiger

beloppsbegränsning eller uppkomst av följdförluster, skulle Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat kunna påverkas negativt.

Förändrade redovisningsregler kan skapa en osäkerhet i Bolaget finansiella rapportering och interna kontroll

Bolaget påverkar av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsstandarder. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt kan även påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Samhällsbyggnadsbolagets skattesituation kan försämrats om Bolagets tidigare eller nuvarande hantering av skattefrågor med framgång ifrågasätts eller om det ske förändringar i skattelagstiftningar

Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av densamma är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. Om en eller flera av de ovan nämnda riskerna skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Eftersom lagar, avtal och andra föreskrifter avseende beskattning, liksom andra fiskala avgifter, historiskt har varit föremål för upprepade förändringar och justeringar, är ytterligare förändringar att vänta framöver i de jurisdiktioner där Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt, eventuellt med retroaktiv verkan. Alla sådana förändringar kan ha en betydande inverkan på Bolagets skattebelastning samt en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, som ett resultat av ägarförändringar som innebär att en eller flera aktieägare enligt en särskild beräkning sammantaget innehar aktier som förvärvats över viss tid och som representerar mer än 50 procent av rösterna. Vid en sådan ägarförändring faller historiska underskott bort till den del de överstiger 200 procent av utgiften för att förvärva det bestämmande inflytandet (där tillskott och andra värdeöverföringar kan komma att reducera utgiften på visst

sätt). Om Bolagets skattemässiga underskott faller bort eller reduceras kan det få en betydande inverkan på Bolagets skattebelastning, potentiellt medföra skattetillägg, och ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Den svenska regeringen bereder för närvarande ett förslag till nya regler avseende begränsningar i avdragsrätten för räntor. Sverige förväntas implementera Europeiska rådets direktiv rörande undvikande av bolagsskatt i detta avseende, med begränsade avdrag för skattebetalarens finansiella nettokostnader baserat på en justerad EBIT/EBITDA. Om Bolagets finansiella nettokostnader, efter implementering av lagstiftning baserad på Europeiska rådets direktiv, utgör en betydande del i förhållande till verksamhetens EBIT/EBITDA, eller om någon ytterligare begränsning i avdragsrätten för räntor införs i Sverige eller i andra jurisdiktioner där Bolaget verkar, kan Bolagets skattekostnad öka och detta kan få en väsentlig negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Den 30 mars 2017 överlämnades en utredning om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet till regeringen. Huvudförslaget syftar till att säkerställa att beskattningskonsekvenserna vid en paketerad fastighetstransaktion (genom försäljning av aktierna i det bolag som äger fastigheten) i så stor utsträckning som möjligt motsvarar de som uppkommer vid en direktförsäljning av samma fastighet. Utredningens förslag har varit föremål för kritik och vid tidpunkten för denna Erbjudandehandling är det oklart i vilken utsträckning det kommer resultera i ny lagstiftning. Om utredningens förslag träder ikraft kan det få en väsentlig negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Skadas Bolagets renommé kan det leda till förlorade intäkter eller förlorade tillväxtmöjligheter för Bolaget

Samhällsbyggnadsbolaget är beroende av sitt renommé. Ett fastighetsföretags renommé är särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Till exempel kan operativa problem eller problem med hur Bolaget bemöter sina kunder eller problem med underhåll leda till att Samhällsbyggnadsbolagets renommé skadas och kan därigenom leda till svårigheter med att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera nya hyresgäster. Skada Samhällsbyggnadsbolagets renommé kan det leda till förlorade intäkter och/eller förlorade tillväxtmöjligheter, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Oförmåga att behålla och rekrytera kvalificerad personal och ledande befattningshavare kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet

Att kunna attrahera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Samhällsbyggnadsbolagets framtida verksamhet och affärsplan. Samhällsbyggnadsbolaget är särskilt beroende av sina ledande befattningshavare. Bolagets ledande befattningshavare har den erfarenhet som krävs för att de ska vara attraktiva för konkurrenter,

vilket gör det särskilt utmanande för Bolaget att behålla sådan personal. Om Samhällsbyggnadsbolaget inte i framtiden för-
mår att attrahera och behålla kvalificerad personal kan det ha
en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och
finansiella ställning.

***Om avtalade men ännu inte tillträdde fastigheter
inte tillträds skulle det kunna innebära att
handpenning och framtida potentiella fördelar
går förlorade***

Samhällsbyggnadsbolaget har tecknat avtal om förvärv av
fastigheter som ännu inte har tillträtts. Finansiering av för-
värven ska bland annat ske genom banklån, Erbjudandet och
befintliga medel. Förvärvsavtalen är strukturerade liknande
en option som ger Bolaget en rätt att genomföra förvärven.
Det finns en risk att Bolaget inte erhåller erforderlig finansie-
ring för att genomföra de planerade förvärven, eller av annan
anledning väljer att inte genomföra förvärven, vilket skulle
kunna innebära att framtida potentiella fördelar går förlorade.
Om Samhällsbyggnadsbolaget väljer, oavsett anledning,
att inte genomföra förvärven kommer Bolaget inte att ådra sig
några ytterligare kostnader utöver den handpenning om
totalt 20 MSEK. Om de planerade förvärven inte genomförs
kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finan-
siella ställning och resultat.

***Samhällsbyggnadsbolaget är exponerat mot ränte-
risk som skulle kunna komma att få marknads-
värden, finansiella intäkter och kostnader, kassa-
flöde och/eller vinster att variera till följd av
förändringar i marknadsräntor***

Med ränterisk avses risken för att finansiella intäkter och
kostnader, samt värdet på finansiella instrument, fluktuerar
på grund av förändrade marknadsräntor. Ränterisken kan
leda till förändringar i marknadsvärden och kassaflöden samt
fluktuationer i Bolagets vinst. Per den 31 mars 2017 hade
Samhällsbyggnadsbolaget en nettoskuld till kreditinstitut
och för obligationslån, på basis av proformaredovisning, upp-
gående till 13 666 MSEK och skulle räntenivån öka med
1 procent skulle effekten på Bolagets räntekostnader öka med
cirka 57 MSEK för 2016.¹⁾ Skulle någon av dessa risker mate-
rialiseras kan det få en väsentligt negativ påverkan på sam-
hällsbyggnadsbolagets verksamhet och finansiella ställning.

***Bolaget kanske inte kan vidmakthålla
sina inarbetade immateriella rättigheter***

Samhällsbyggnadsbolaget är till viss del beroende av Bolagets
förmåga att vidmakthålla sina inarbetade immateriella rätt-
igheter och att försvara framtida immateriella rättigheter.
Det finns en risk att nuvarande eller framtida beviljade
registreringar och inarbetade immateriella rättigheter inte
kommer att kunna vidmakthållas eller inte kommer att ut-
göra ett tillräckligt skydd för Bolagets rättigheter. Vidare
finns det en risk att såväl Samhällsbyggnadsbolaget blir utsatt
för intrång från andra parter som att krav riktas mot Bolaget
för intrång i annans parts immateriella rättigheter. Om någon

av dessa risker materialiseras skulle det kunna ha en negativ
inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och
resultat.

Bolagets verksamhet är utsatt för miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför
miljöpåverkan. Enligt gällande svensk miljölagstiftning har
den som bedriver en verksamhet som bidragit till för-
oreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verk-
samtshetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av
en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid
förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna
ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar,
kan komma att riktas mot Samhällsbyggnadsbolaget för
marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller
misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grund-
vatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av
gällande miljölagstiftning. Sådana krav kan påverka Bolagets
resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering
kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering
av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av
växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning.
Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera
i att regeringen utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller
böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets
verksamhet, som kan vara påtagliga.

Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i
byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när
byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder som
hänför sig till sådana föroreningar är en del av Samhälls-
byggnadsbolagets pågående verksamhet och kan, beroende
på omfattningen av föroreningen, få en väsentlig negativ in-
verkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella
ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet

***En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel
med Samhällsbyggnadsbolagets B-aktier kanske
inte utvecklas, kursen för aktierna kan bli volatil och
potentiella investerare kan förlora en del av eller
hela sin investering***

I vilken utsträckning och till vilket pris handel i Bolagets
B-aktier kommer att ske är beroende av ett stort antal fakto-
rer, varav några är specifika för Samhällsbyggnadsbolaget och
dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag.
Det är därför svårt att förutse den framtida nivån av handel
eller till vilket pris handel kommer att ske. Det finns en risk
för att en aktiv och likvid marknad inte kommer att utvecklas
eller, om en sådan utvecklas, att den inte kommer att bestå
efter att Erbjudandet genomförts. Priset i Erbjudandet åter-
speglar inte nödvändigtvis den kurs som investerare på
marknaden kommer vara villiga att köpa och sälja aktierna
till efter Erbjudandet. Investerare kanske således inte kan
vidaresälja aktierna till en kurs motsvarande eller översti-

1) För proformaredovisning, se avsnittet "Proformaredovisning".

gande Erbjudandepriiset eller överhuvudtaget. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på aktiens pris.

Handel på en oreglerad marknad

B-aktierna i Samhällsbyggnadsbolaget handlas på Nasdaq First North vilket inte är en reglerad marknad utan en så kallad handelsplattform. En handelsplattform är inte föremål för ett lika strikt regelverk som en reglerad marknad, och därmed är en investering i aktier som handlas på en handelsplattform typiskt sett förknippat med högre risk än en investering i aktier som handlas på en reglerad marknad.

Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få kursen för B-aktierna att sjunka

Kursen för Bolagets B-aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs. Försäljningar av stora mängder aktier av de större aktieägarna, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

Nuvarande större aktieägare kommer efter Erbjudandet att fortsättningsvis ha betydande inflytande över Samhällsbyggnadsbolaget och därmed ha möjlighet att påverka frågor som kräver aktieägarnas godkännande

Nuvarande större aktieägare kommer att fortsätta ha betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Samhällsbyggnadsbolagets tillgångar. Dessutom kan de större aktieägarna komma att ha ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet.

Såvitt Samhällsbyggnadsbolaget känner till finns det inga överenskomelser mellan de största aktieägarna. Oavsett detta kan de större aktieägarnas intressen avvika väsentligt från eller konkurrera med Samhällsbyggnadsbolagets intressen eller andra aktieägares intressen och större aktieägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Samhällsbyggnadsbolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

Samhällsbyggnadsbolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar och andra faktorer

Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Samhällsbyggnadsbolaget kan även komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare kanske inte beslutar att utbetala utdelning.

Valutakursdifferenser kan ha en väsentligt negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktier kommer endast att noteras i SEK och eventuella utdelningar kommer att betalas i SEK. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutan.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission, ska aktieägare som en generell regel ha företrädesrätt till att teckna nya aktier i förhållande till antalet innehavda aktier vid emissionen. Aktieägare i andra länder kan dock vara utsatta för begränsningar som förhindrar dem att delta i sådana nyemissioner och/eller begränsar och försvårar deras deltagande på andra sätt. Aktieägare i USA kan till exempel vara förhindrade att utöva sådan rätt att teckna sig för nya aktier eller teckningsoptioner inte är registrerade i enlighet med Securities Act och inget undantag från registreringskraven är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna eller de nya aktierna inte är registrerade hos de berörda myndigheterna i sådana jurisdiktioner. Samhällsbyggnadsbolaget har ingen skyldighet att utreda om det finns krav på registrering enligt Securities Act eller motsvarande lagstiftning i andra jurisdiktioner och Bolaget har inte någon skyldighet att ansöka om registrering av Bolagets aktier eller försäljning av Bolagets aktier i enlighet med sådan lagstiftning utanför Sverige och att göra så i framtiden kan vara opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida kontantemissioner skulle deras proportionella ägande i Bolaget minska.

Risker relaterade till Högkullen

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, lokal ekonomisk tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin är en viktig faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och påverkar således vakansgrader och hyresnivåer för fastigheter rent generellt. Allt detta kan ha en påverkan på marknadsvärdet för fastigheter. Det allmänna ränteläget påverkar också marknadsvärdet på fastigheter.

Räntekostnader utgör en betydande kostnadspost för Högkullen. På lång sikt kan förändringar i räntan väsentligen påverka Högkullens resultat och kassaflöde. Även inflationen påverkar Högkullens kostnader. Ökade vakanser och högre ränta, ökade kostnader och lägre hyror kan medföra en väsentlig negativ påverkan på Högkullens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografiska risker

De fastigheter som ingår i Högekullens bestånd är belägna i olika delar av Sverige. Utbud och efterfrågan för fastigheter och avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig åt och kan utvecklas olika mellan olika geografiska marknader. Om efterfrågan på LSS-bostäder minskar i de områden som Högekullens fastigheter är belägna i, kan det komma att medföra en väsentlig negativ effekt på Högekullens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Politiska risker

Personer som är berättigade till stöd enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade ("LSS") ska enligt lagen tillförsäkras goda levnadsvillkor. Politiska reformer kan emellertid inte uteslutas och kan till exempel avse vinstbegränsningar och regler om ägande av LSS-fastigheter vilket skulle göra det svårare för privata aktörer att driva LSS-boenden. Kompensation för LSS-relaterad service har diskuterats men ännu inte lett till några lagstiftningsåtgärder. Det finns risk att politiska reformer genomförs på ett för Högekullen ogunnsamt sätt, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Högekullens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Drifts och underhållskostnader

Driftskostnader, så som kostnader för elektricitet, vatten och värme, hänförliga till fastigheterna debiteras hyresgästerna. Hyresvärden ansvarar för det löpande underhållet av fastigheterna. När en kostnad ökar och ökningen inte kan föras vidare till hyresgästen, kan det medföra en negativ effekt på Högekullens resultat och finansiella ställning. Vidare, i händelse av vakanser, då sådana kostnader inte kan föras vidare, kan Högekullens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Oförutsägbara och omfattande renoveringsbehov för fastigheterna kan vidare ha en negativ effekt på Högekullens resultat och kassaflöde.

Transaktioner

Högekullens fastighetsportfölj kan över tid variera och försäljning av befintliga fastigheter och förvärv av ytterligare fastigheter är en del av Högekullens ordinarie verksamhet och är förenat med viss risk och osäkerhet. Om sådana transaktioner sammantaget är mindre framgångsrika, kan marknadsvärdet av Högekullens fastighetsportfölj komma att minska vilket kan ge en negativ effekt på Högekullens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning är förenat med miljörisker. Enligt svensk lag har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöföroreningar ett ansvar för sanering av den förorenade fastigheten. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta saneringen av en miljöförorenad fastighet, är den som förvärvat fastigheten, om denne vid tidpunkten för förvärvet kände till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig för saneringen. I händelse av att krav om sanering avseende någon av fastigheterna riktas mot Högekullen kan det medföra en negativ effekt på Högekullens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Högekullen verkar på en konkurrensutsatt marknad. Konkurrenskraften är, bland mycket annat, beroende av Högekullens förmåga att förutspå marknadsförändringar och att snabbt anpassa sig till marknadens framtida behov vilket kan resultera i kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller hyressänkningar. Ökad konkurrens såväl som försämrade konkurrensmöjligheter kan ha negativa effekter på Högekullens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Högekullens verksamhet finansieras till stor del genom lån från externa långivare.

Räntekostnader är en för Högekullen väsentlig kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och Högekullens strategi vad avser räntebindingstiden. Den svenska räntemarknaden påverkas främst av den förväntade inflationstakten och reporäntan från Riksbanken. Förändringar i Högekullens räntekostnader kan ha en negativ effekt på Högekullens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vissa av Högekullens låneavtal innehåller finansiella åtaganden (kovenanter) som föreskriver särskilda villkor så som loan-to-value och viss soliditetsnivå, vilket innebär att långivaren har rätt till omedelbar återbetalning av krediter som beviljats om låntagaren inte uppfyller sina skyldigheter enligt dessa åtaganden.

Högekullens refinansieringsmöjligheter kan vara begränsade eller icke-existerande när Högekullens lån förfaller till betalning vilket kan ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

ERBJUDANDET

Den 18 april 2017 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett offentligt uppköpserbjudande till samtliga innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen. Den 27 april 2017 klargjordes av Samhällsbyggnadsbolaget genom ett pressmeddelande att Erbjudandet formellt ska anses utgöra ett budpliktsbud enligt takeover-reglerna. Klargörandet föranleddes av att Aktiemarknadsnämnden fastställt, genom AMN 2017:16, att det uppkommit budplikt för det av Samhällsbyggnadsbolaget numera helägda dotterbolaget SBB i Norden. I enlighet med uttalandet från Aktiemarknadsnämnden fullgör Samhällsbyggnadsbolaget budpliktsskyldigheten i SBB i Nordens ställe. Det totala budvärdet för samtliga preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen uppgår till cirka 441 MSEK.¹⁾ Högkullens preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North.

Erbjudandet

Innehavare av preferensaktier i Högkullen erbjuds två alternativ.²⁾ Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder:

- en (1) ny preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget för varje fjorton (14) befintliga preferensaktier i Högkullen, alternativt
- 32,00 SEK kontant per preferensaktie i Högkullen

Innehavare av teckningsoptioner i Högkullen erbjuds tre alternativ. Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder:

- tjugoåtta (28) nya stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget för varje befintlig teckningsoption i Högkullen, alternativt
- att för tre (3) befintliga teckningsoptioner i Högkullen erhålla en (1) ny preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget, alternativt
- 150,00 SEK kontant per teckningsoption i Högkullen

Det totala budvärdet för samtliga preferensaktier i Högkullen uppgår till cirka 300 MSEK och det totala budvärdet för samtliga teckningsoptioner i Högkullen uppgår till cirka 141 MSEK. Erbjudandets totala värde uppgår således till cirka 441 MSEK.³⁾

Fjorton (14) preferensaktier i Högkullen ger för närvarande en total årlig utdelning om 33,60 SEK och en (1) preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget ger en årlig utdelning om 35,00 SEK, vilket implicerar en premie om cirka 4,2 procent för preferensaktieägarna som väljer aktiealternativet.

Baserat på emissionskursen för SBB i Nordens preferensaktie om 500 SEK i september 2016⁴⁾ och den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Högkullens preferensaktie på Nasdaq First North under de 20 handelsdagarna fram till och med den 5 december 2016, dagen innan förvärvet av samtliga stamaktier offentliggjordes, om 31,73 SEK innebär aktiealternativet för preferensaktieägarna en premie om cirka 12,6 procent.

Baserat på emissionskursen för SBB i Nordens preferensaktie om 500 SEK i september 2016²⁾ och betalkursen för Högkullens preferensaktie på Nasdaq First North den 13 april 2017, den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande, om 33,70 SEK innebär aktiealternativet för preferensaktieägarna en premie om cirka 6,0 procent.

Baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Högkullens preferensaktie på Nasdaq First North under de 20 handelsdagarna fram till och med den 5 december 2016, dagen innan förvärvet av samtliga stamaktier offentliggjordes, om 31,73 SEK innebär kontantalternativet för preferensaktieägarna en premie om cirka 0,9 procent.

Baserat på betalkursen för Högkullens preferensaktie på Nasdaq First North den 13 april 2017, den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande, om 33,70 SEK innebär kontantalternativet för preferensaktieägarna en premie om cirka -5,0 procent.

Erbjudandet till innehavarna av teckningsoptioner är baserat på villkoren stamaktieägarna i Högkullen sålde sina stamaktier till SBB i Norden motsvarande en aktiekurs om 25,00 SEK per stamaktie i Högkullen. Varje teckningsoption ger rätt att teckna 10 stamaktier i Högkullen till en teckningskurs om 10,00 SEK per stamaktie. En teckningsoption värderas därför till 150,00 SEK vilket motsvarar kontantalternativet i Erbjudandet, vilket därmed får anses som skäligt.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandets genomförande.

Villkor för Högkullens teckningsoptioner

Totalt har 937 500 teckningsoptioner emitterats av Högkullen. Varje teckningsoption ger rätt att fram till och med den 19 maj 2020 teckna tio stamaktier (baserat på ett omräknat antal aktier per teckningsoption till följd av aktiesplit i Högkullen). Teckningskursen uppgår till 10 SEK per stamaktie (som tecknas i enheter om tio stamaktier till följd av den

1) Baserat på kontantalternativet i respektive erbjudande.

2) Om Högkullen betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Högkullen, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier (eller genomför annan liknande bolagsåtgärd) som resulterar i att värdet per aktie och/eller teckningsoption i Högkullen minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån. Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att bestämma om vederlaget ska reduceras i enlighet med ovan.

3) Baserat på kontantalternativet i respektive erbjudande.

4) SBB i Norden är idag ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget. Samtliga dessa preferensaktier är idag förvärvade av Samhällsbyggnadsbolaget med vederlag i form av stamaktier av serie B eller preferensaktier (innehavarna fick välja vederlagsform), där villkoren för Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie är identiska med villkoren för SBB i Nordens preferensaktie och en preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget erbjöds för en preferensaktie i SBB i Norden).

genomförda omräkningen). I övrigt gäller sedvanliga omräkningsvillkor. För det fall samtliga teckningsoptioner utnyttjas till fullo kommer Högcullens aktiekapital att ökas med 468 750 SEK, genom emission av 9 375 000 stamaktier.

Kompensation med anledning av senarelagd utbetalning av vederlag

Som vederlagsalternativ kan innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Högcullen erhålla preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Den 15 maj 2017 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget genom pressmeddelande att offentliggörande av erbjudandehandlingen senarelagts samt att acceptfristen för Erbjudandet kommer förlängas. Då vederlaget nu beräknas utbetalas senare än vad som tidigare var kommunicerat medför det att de preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högcullen som väljer det vederlagsalternativ som innebär att de erhåller preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget som vederlag inte kommer att erhålla den preferensaktieutdelning i Samhällsbyggnadsbolaget som annars skulle utbetalats den 10 juli 2017. För att preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare som väljer ett sådant vederlagsalternativ ska få ett värdemässigt oförändrat vederlag kommer dessa att kompenseras kontant.

Som kompensation för de preferensaktieinnehavare i Högcullen som väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget som vederlagsalternativ, kommer en kontant ersättning om 0,35 SEK per erhållen preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget att utbetalas i samband med utbetalning av vederlaget. Den kontanta ersättningen tillsammans med erhållen preferensaktieutdelning från Högcullen med utbetalningsdatum den 25 juli 2017 kommer motsvara den preferensaktieutdelning som annars skulle erhållits från Samhällsbyggnadsbolaget med utbetalningsdatum den 10 juli 2017.

Som kompensation för de teckningsoptionsinnehavare som väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget som vederlagsalternativ, kommer en kontant ersättning om 8,75 SEK per erhållen preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget att utbetalas i samband med utbetalning av vederlaget.

Villkor för Erbjudandet

Erbjudandet är inte föremål för några villkor.

Utspädning, etc.

Vid full anslutning i Erbjudandet och att samtliga preferensaktieägare i Högcullen väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och samtliga teckningsoptionsinnehavare i Högcullen väljer stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget innebär Erbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 3,7 procent av aktiekapitalet och 1,0 procent av rösterna genom nyemission av 669 642 preferensaktier och 26 250 000 stamaktier av serie B.¹⁾

Vid full anslutning i Erbjudandet och att samtliga preferensaktieägare i Högcullen väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och samtliga teckningsoptionsinnehavare

i Högcullen väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget innebär Erbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 0,1 procent av aktiekapitalet och 0,0 procent av rösterna genom nyemission av 982 142 preferensaktier.

Samhällsbyggnadsbolagets aktieäggande i Högcullen

Per dagen för denna Erbjudandehandling innehar Samhällsbyggnadsbolaget, indirekt genom sitt helägda dotterbolag SBB i Norden, 10 000 000 stamaktier i Högcullen, motsvarande 51,6 procent av aktierna och 91,4 procent av rösterna i Högcullen, vilket utgör samtliga utestående stamaktier i Högcullen. Per dagen för denna Erbjudandehandling innehar Samhällsbyggnadsbolaget inga preferensaktier eller teckningsoptioner i Högcullen. Ett villkorat avtal om förvärv av stamaktierna ingicks den 5 december 2016 och offentliggjordes den 6 december 2016. Den 16 januari 2017 offentliggjordes att avtalet fullföljts.

Utöver vad som angetts ovan innehar varken Samhällsbyggnadsbolaget, SBB i Norden eller något annat koncernbolag några preferensaktier eller teckningsoptioner i Högcullen eller finansiella instrument som ger finansiell exponering motsvarande ett innehav i Högcullen-preferensaktier eller teckningsoptioner och utöver vad som angetts ovan har Samhällsbyggnadsbolaget inte heller förvärvat några preferensaktier eller teckningsoptioner i Högcullen under den sexmånadersperiod som förekommit offentliggörandet av Erbjudandet. Samhällsbyggnadsbolaget kan komma att förvärva, eller vidta åtgärder för att förvärva, preferensaktier eller teckningsoptioner i Högcullen på annat sätt än genom Erbjudandet. Information om sådana förvärv, eller åtgärder för att förvärva, kommer att offentliggöras enligt tillämpliga regler.

Närstående förhållande och intressekonflikter

Samhällsbyggnadsbolagets helägda dotterbolag SBB i Norden äger 10 000 000 stamaktier i Högcullen, motsvarande 51,6 procent av aktierna och 91,4 procent av rösterna, vilket innebär att Samhällsbyggnadsbolaget är moderbolag till Högcullen. Erbjudandet omfattas därmed av bestämmelserna i avsnitt IV i takeover-reglerna utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("takeover-reglerna") där det bland annat föreskrivs att Högcullens styrelse är skyldig att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) från en oberoende expert avseende Erbjudandet, samt att acceptfristen i Erbjudandet ska löpa under minst fyra veckor. Vidare innebär detta att samtliga styrelseledamöter i Högcullen är förhindrade att delta i styrelsens handläggning och beslut i frågor relaterade till Erbjudandet, vilket medför att styrelsen för Högcullen inte kommer uttala sig om Erbjudandet.

Erbjudandets finansiering

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. Kontantalternativet i Erbjudandet kommer att finansieras genom Samhällsbyggnadsbolagets befintliga medel. Aktie-

1) Beräkningen tar inte i beaktande den förestående emissionen av 26 666 667 B-aktier riktad till Aktiebolaget Arvid Svensson, Rikard Svensson och Fredrik Svensson vilket offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget via pressmeddelande den 3 april 2017.

alternativet i Erbjudandet kommer att finansieras genom att styrelsen fattar beslut om att emittera aktier med stöd av det bemyndigande som bolagsstämma i Samhällsbyggnadsbolaget beslutade om den 16 januari 2017.

Inlösen och avnotering

För det fall Samhällsbyggnadsbolaget, direkt eller indirekt, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet aktier i Högekullen, avser Samhällsbyggnadsbolaget att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier och teckningsoptioner i Högekullen. I samband härmed avser Samhällsbyggnadsbolaget att verka för att preferensaktierna i Högekullen avnoteras från Nasdaq First North.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet. För Erbjudandet gäller takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har genom sitt uttalande AMN 2017:16 fastställt att det uppkommit budplikt för det av Samhällsbyggnadsbolaget numera helägda dotterbolaget SBB i Norden. Detta efter att SBB i Norden den 6 december 2016 offentliggjort att man ingått ett villkorat avtal om att förvärva samtliga utestående onoterade stamaktier i Högekullen och den 16 januari 2017 offentliggjort att avtalet fullföljts och att man därefter äger 51,6 procent av aktierna och 91,4 procent av rösterna i Högekullen. I enlighet med beslut från Aktiemarknadsnämnden fullgör Samhällsbyggnadsbolaget budpliktsskyldigheten i SBB i Nordens ställe. Uttalandet i sin helhet återfinns på Aktiemarknadsnämndens webbplats, www.aktiemarknadsnamnden.se.

Rådgivare

Samhällsbyggnadsbolaget har i samband med Erbjudandet anlitat Swedbank som finansiell rådgivare och Wistrand som legal rådgivare.

BAKGRUND OCH MOTIV

Samhällsbyggnadsbolaget grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Ilija Batljan har tidigare varit landstingsråd för Socialdemokraterna i Stockholms läns landsting och kommunalråd i Nynäshamn. Efter den politiska karriären var Ilija Batljan under drygt fyra år vice verkställande direktör för fastighetsbolaget Rikshem.

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden samt bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder. Fokus avseende förvärv är fastigheter i attraktiva städer med underliggande tillväxt i Sverige och Norge.

Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Bolagets fastighetsbestånd, som är inriktat på samhälls- och bostadsfastigheter, kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter samt utveckling av byggrätter.

Under 2016 genomförde Samhällsbyggnadsbolaget ett betydande antal fastighetsförvärv i kombination med ett intensivt organisationsbyggande och i december 2016 offentliggjordes att Samhällsbyggnadsbolaget ingått avtal om en transaktion genom vilken Bolaget noterades på Nasdaq First North genom ett omvänt förvärv av Effnetplattformen. Som en del av transaktionen förvärvades även fastighetsbolagen Kuststaden och Sörmlandsporten. Samhällsbyggnadsbolaget erhöll en bred och väldiversifierad ägarstruktur samt utökad tillgång till kapitalmarknaden och skapade därmed större möjligheter att kunna genomföra en expansion av verksamheten baserat på en stark finansiell grund.

Samhällsbyggnadsbolaget målsättning är att fastighetsbeståndet ska uppgå till ett värde om 25 miljarder SEK innan år 2020 samt att skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare. Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2017 av 675 fastigheter med ett värde om 16,9 miljarder SEK.¹⁾ Efter den 31 mars 2017 har Bolaget dessutom avtalat om kompletterande fastighetsförvärv till ett värde om 3,8 miljarder SEK²⁾ (inklusive avtalade avyttringar av fastigheter på Gotland och i Nyköping) baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", varav 2,3 miljarder SEK³⁾ har tillträtts per Erbjudandehandlingens datering. Resterade 1,5 miljarder SEK avses tillträdas under det andra kvartalet 2017. Genom förvärven växer Bolagets fastighetsportfölj till 20,7 miljarder SEK²⁾, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Förvärven avses finansieras genom en kombination av befintliga likvida medel och upptagande av nya banklån.

Den 6 december 2016 offentliggjordes att SBB i Norden ingått avtal om att förvärva samtliga utestående stamaktier i Högkullen med vederlag i form av stamaktier av serie B i SBB i Norden och baserat på ett överenskommet värde om 25,00 SEK per stamaktie i Högkullen. Den 16 januari 2017 offentliggjordes att avtalet fullföljts. Samhällsbyggnadsbolaget förvärvade därmed ett bestånd av samhällsfastigheter i linje med Samhällsbyggnadsbolagets långsiktiga strategi. Genom Erbjudandet ges innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen en möjlighet att välja mellan att erhålla ett kontant vederlag och att bli nya aktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget.

Samhällsbyggnadsbolaget värdesätter kompetensen hos Högkullens ledning och anställda och avser att fortsatt värna om den bra relationen mellan Samhällsbyggnadsbolaget och de anställda. Med Samhällsbyggnadsbolagets kunskap om Högkullen och rådande marknadsförhållanden förutser Samhällsbyggnadsbolaget inte några väsentliga förändringar till följd av Erbjudandet med avseende på Högkullens ledning och anställda (inklusive anställningsvillkor) eller för sysselsättningen och verksamheten på de platser där Högkullen bedriver verksamhet. Genomförandet av Erbjudandet förutses inte medföra några väsentliga förändringar för Samhällsbyggnadsbolagets ledning eller anställda.

Eftersom Högkullen redan idag är en del av den koncern i vilken Samhällsbyggnadsbolaget är moderbolag förutses inte genomförandet av Erbjudandet, varken omedelbart eller i ett framtidsperspektiv, medföra några väsentliga förändringar på Samhällsbyggnadsbolagets resultat och ställning.

1) Baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 31 mars 2017 hämtad från Bolagets delårsrapport (ej reviderad).

2) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

3) Vänligen se "Väsentliga händelser efter den 31 mars 2017".

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Erbjudandehandling, vilket har upprättats av styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget med anledning av det lämnade Erbjudandet till preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högcullen.

Styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget är ansvarig för innehållet i denna Erbjudandehandling. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Erbjudandehandlingen, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Högcullens styrelse har medverkat till upprättandet av redogörelsen av Högcullen på sidorna 147–183 i denna Erbjudandehandling och riskfaktorerna för Högcullen på sidorna 21–22 i denna Erbjudandehandling.

I de fall information i denna Erbjudandehandling kommer från en tredje part (inklusive, men utan begränsning till, Högcullen och Högcullens styrelse), har sådan information återgivits korrekt och så vitt Samhällsbyggnadsbolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av sådan tredje part, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Stockholm den 29 maj 2017

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Styrelsen

FAIRNESS OPINION



Till Styrelsen för
AB Högcullen (publ)
c/o Residenset AB
Viktor Rydbergsgatan 14
411 34 Göteborg

22 maj 2017

Till Styrelsen för AB Högcullen (publ)

Den 5 december 2016 ingick AB Högcullens (publ) ("Högcullen") stamaktieägare ett avtal med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") om att sälja samtliga utestående stamaktier i Högcullen till SBB. Avtalet fullföljdes den 16 januari 2017. Mot bakgrund av SBB:s förvärv av samtliga stamaktier i Högcullen lämnade SBB den 18 april 2017 ett offentligt erbjudande ("Erbjudandet") till innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Högcullen. Genom ett pressmeddelande den 27 april 2017 från SBB klargjordes att Erbjudandet ska anses utgöra ett budpliktsbud efter fastställande av Aktiemarknadsnämnden.

Erbjudandet innebär för innehavare av **preferensaktier** i Högcullen att SBB:

- i. för fjorton (14) befintliga preferensaktier i Högcullen erbjuder ett vederlag om en (1) nyemitterad preferensaktie i SBB, alternativt
- ii. för en (1) befintlig preferensaktie i Högcullen erbjuder ett kontant vederlag om 32 SEK.

Erbjudandet innebär för innehavare av **teckningsoptioner** i Högcullen att SBB:

- iii. för en (1) befintlig teckningsoption i Högcullen erbjuder tjugoåtta (28) nyemitterade stamaktier av serie B i SBB, alternativt
- iv. för tre (3) befintliga teckningsoptioner i Högcullen erbjuder en (1) nyemitterad preferensaktie i SBB, alternativt
- v. för en (1) befintlig teckningsoption i Högcullen erbjuder ett kontant vederlag om 150 SEK.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC") har fått i uppdrag av Styrelsen för Högcullen att som oberoende expert bedöma skäligheten av Erbjudandet ur ett finansiellt perspektiv för innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i Högcullen.

Vi har som underlag för vår bedömning tagit del av följande information:

- a) publik information från Högcullens hemsida, däribland:
 - årsredovisning för räkenskapsåret 2015, kvartalsrapporter fram till och med tredje kvartalet 2016 samt bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2016

PwC, Torsgatan 21, SE-113 97, Stockholm, Besöksadress Torsgatan 21
V: +46 8 555 330 00, (www.pwc.com/se)

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB, Säte Stockholm, Organisationsnummer 556029-6740



- bolagsordning, inklusive villkor för preferensaktier
 - beskrivning av villkor för teckningsoptioner
 - informationsmemorandum för den genomförda noteringen av Högkullens preferensaktier på Nasdaq First North samt prospekt för den föreslagna (men avbrutna) noteringen av stamaktier och teckningsoptioner på Nasdaq First North.
- b) publik information från SBBs hemsida, däribland:
- årsredovisningar för räkenskapsåren 2015 och 2016 och kvartalsrapporter fram till och med första kvartalet 2017
 - andra relevanta dokument såsom bolagsordning, bolagsbeskrivning och bolagsinformation
 - information om Erbjudandet som lämnats till innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen.
- c) utkast på Högkullens årsredovisning för 2016, daterad 24 februari 2017
- d) intervju med Pär-Ola Mannefred, tidigare VD för Högkullen samt mailkorrespondens med Ilija Batljan, nuvarande VD och styrelseledamot för Högkullen och SBB
- e) värdeutlåtanden för Högkullens fastighetsbestånd gjorda av JLL under februari 2017
- f) publikt tillgänglig information om aktiekursutveckling och omsättning i Högkullens preferensaktie och SBB:s stamaktie
- g) annan information som PwC har bedömt relevant som underlag för detta utlåtande.

Vi har förlitat oss på att den information som lämnats och på annat sätt gjorts tillgänglig för oss av representanter för Högkullen har varit korrekt och fullständig i alla väsentliga avseenden.

Vårt utlåtande grundar sig på de finansiella, ekonomiska, marknadsmässiga och övriga förhållanden samt den information som tillhandahållits oss per dagen för detta utlåtande. Förändringar i angivna förutsättningar kan påverka de antaganden som legat till grund för vår värdebedömning och vi påtar oss inte något ansvar för att uppdatera, revidera eller bekräfta detta utlåtande.

Vi har inte agerat finansiella rådgivare till Högkullen i samband med den föreslagna transaktionen. Vårt arvode för detta uppdrag är inte beroende av beslut om transaktionens fullföljande.

Detta utlåtande har tillställts Styrelsen för Högkullen i syfte att utgöra underlag för ett ställningstagande avseende Erbjudandet och vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta.



Med beaktande av ovanstående förutsättningar och reservationer är PwC:s uppfattning att Erbjudandet per denna dag ur finansiellt perspektiv är skäligt för Högkullens preferensaktieägare (såvitt avser Erbjudandets alternativ (i) enligt ovan, dvs. vederlag om en (1) nyemitterad preferensaktie i SBB för fjorton (14) befintliga preferensaktier i Högkullen), samt skäligt för dess innehavare av teckningsoptioner.

PwC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jon Walberg'.

Jon Walberg
Partner

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Innehavare av preferensaktier i Högkullen erbjuds två alternativ.¹⁾ Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder:

- en (1) ny preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget för varje fjorton (14) befintliga preferensaktier i Högkullen, alternativt
- 32,00 SEK kontant per preferensaktie i Högkullen

Innehavare av teckningsoptioner i Högkullen erbjuds tre alternativ. Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder:

- tjugoåtta (28) nya stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget för varje befintlig teckningsoption i Högkullen, alternativt
- att för tre (3) befintliga teckningsoptioner i Högkullen erhålla en (1) ny preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget, alternativt
- 150,00 SEK kontant per teckningsoption i Högkullen

Det totala budvärdet för samtliga preferensaktier i Högkullen uppgår till cirka 300 MSEK och det totala budvärdet för samtliga teckningsoptioner i Högkullen uppgår till cirka 141 MSEK. Erbjudandets totala värde uppgår således till cirka 441 MSEK.²⁾

Fjorton (14) preferensaktier i Högkullen ger för närvarande en total årlig utdelning om 33,60 SEK och en (1) preferensaktie i SBB i Norden ger en årlig utdelning om 35,00 SEK, vilket implicerar en premie om cirka 4,2 procent för preferensaktieägarna som väljer aktiealternativet.

Baserat på emissionskursen för Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens preferensaktie om 500 SEK i september 2016³⁾ och den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Högkullens preferensaktie på Nasdaq First North under de 20 handelsdagarna fram till och med den 5 december 2016, dagen innan förvärvet av samtliga stamaktier offentliggjordes, om 31,73 SEK innebär aktiealternativet för preferensaktieägarna en premie om cirka 12,6 procent.

Baserat på emissionskursen för SBB i Nordens preferensaktie om 500 SEK i september 2016⁴⁾ och betalkursen för Högkullens preferensaktie på Nasdaq First North den 13 april 2017, den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande, om 33,70 SEK innebär aktiealternativet för preferensaktieägarna en premie om cirka 6,0 procent.

Baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Högkullens preferensaktie på Nasdaq First North under de 20 handelsdagarna fram till och med den 5 december 2016, dagen innan förvärvet av samtliga stamaktier offentliggjordes, om 31,73 SEK innebär kontantalternativet för preferensaktieägarna en premie om cirka 0,9 procent.

Baserat på betalkursen för Högkullens preferensaktie på Nasdaq First North den 13 april 2017, den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande, om 33,70 SEK innebär kontantalternativet för preferensaktieägarna en premie om cirka -5,0 procent.

Erbjudandet till innehavarna av teckningsoptioner är baserat på villkoren stamaktieägarna i Högkullen sålde sina stamaktier till SBB i Norden motsvarande en aktiekurs om 25,00 SEK per stamaktie i Högkullen. Varje teckningsoption ger rätt att teckna 10 stamaktier i Högkullen till en teckningskurs om 10,00 SEK per stamaktie. En teckningsoption värderas därför till 150,00 SEK vilket motsvarar kontantalternativet i Erbjudandet, vilket därmed får anses som skäligt.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandets genomförande.

Kompensation med anledning av senarelagd utbetalning av vederlag

Som vederlagsalternativ kan innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen erhålla preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Den 15 maj 2017 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget genom pressmeddelande att offentliggörande av erbjudandehandlingen senarelagts samt att acceptfristen för Erbjudandet kommer förlängas. Då vederlaget nu beräknas utbetalas senare än vad som tidigare var kommunicerat medför det att de preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högkullen som väljer det vederlagsalternativ som innebär att de erhåller preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget som vederlag inte kommer att erhålla den preferensaktieutdelning i Samhällsbyggnadsbolaget som annars skulle utbetalats den 10 juli 2017. För att preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare som väljer ett sådant vederlagsalternativ ska få ett värdemässigt oförändrat vederlag kommer dessa att kompenseras kontant.

Som kompensation för de preferensaktieinnehavare i Högkullen som väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget

1) Om Högkullen betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Högkullen, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier (eller genomför annan liknande bolagsåtgärd) som resulterar i att värdet per aktie och/eller teckningsoption i Högkullen minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån. Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att bestämma om vederlaget ska reduceras i enlighet med ovan.

2) Baserat på kontantalternativet i respektive erbjudande.

3) SBB i Norden är idag ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget. Samtliga dessa preferensaktier är idag förvärvade av Samhällsbyggnadsbolaget med vederlag i form av stamaktier av serie B eller preferensaktier (innehavarna fick välja vederlagsform), där villkoren för Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie är identiska med villkoren för SBB i Nordens preferensaktie och en preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget erbjöds för en preferensaktie i SBB i Norden).

4) Om Högkullen betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Högkullen, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier (eller genomför annan liknande bolagsåtgärd) som resulterar i att värdet per aktie och/eller teckningsoption i Högkullen minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån. Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att bestämma om vederlaget ska reduceras i enlighet med ovan.

som vederlagsalternativ, kommer en kontant ersättning om 0,35 SEK per erhållen preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget att utbetalas i samband med utbetalning av vederlaget. Den kontanta ersättningen tillsammans med erhållen preferensaktieutdelning från Högcullen med utbetalningsdatum den 25 juli 2017 kommer motsvara den preferensaktieutdelning som annars skulle erhållits från Samhällsbyggnadsbolaget med utbetalningsdatum den 10 juli 2017.

Som kompensation för de teckningsoptionsinnehavare som väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget som vederlagsalternativ, kommer en kontant ersättning om 8,75 SEK per erhållen preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget att utbetalas i samband med utbetalning av vederlaget.

Villkor för Erbjudandet

Erbjudandet är inte föremål för några villkor.

Accept

Acceptperioden för Erbjudandet löper från och med den 30 maj 2017 till och med den 28 juli 2017.

Erbjudandet kan endast accepteras för varje preferensaktieägars respektive teckningsoptionsinnehavares hela innehav i Högcullen och preferensaktierna respektive teckningsoptionerna måste vara bokförda på aktieägarers VP-konto senast 28 juli 2017.

Endast hela preferensaktier respektive stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget kommer att ges ut till innehavare av preferensaktier respektive teckningsoptioner i Högcullen som accepterar Erbjudandet. För det fall innehavet av preferensaktier eller teckningsoptioner i Högcullen inte är jämnt delbart med antalet preferensaktier eller teckningsoptioner som krävs för en ny preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget, kommer vederlag för överskjutande del istället att betalas ut i enlighet med respektive kontantalternativ.

Direktregistrerade preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högcullen

Erbjudandehandling, anmälningssedel och svarskuvert sänds ut till direktregistrerade preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högcullen. Anmälningssedeln är förtryckt med uppgifter om preferensaktieägars och teckningsoptionsinnehavares namn, adress, personnummer eller organisationsnummer, antal preferensaktier respektive teckningsoptioner per 30 maj 2017, samt det VP-konto på vilket innehavet i Högcullen finns registrerat. Den som önskar att acceptera Erbjudandet ska kontrollera att uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, kompletta med telefonnummer dagtid och e-postadress, underteckna anmälningssedeln samt posta anmälningssedeln i det bifogade portofria svarskuvertet eller skicka anmälningssedeln till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner C85
105 34 Stockholm

Observera att anmälningssedeln måste vara Swedbank tillhanda senast den 28 juli 2017. Anmälningssedel som skickas via post måste därvid sändas i god tid för att kunna vara Swed-

bank tillhanda till dess. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar får göras i text på de förtryckta anmälningssedlarna förutom för vad som framgår av anmälningssedeln.

Preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högcullen

Preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare vars innehav är förvaltarregistrerat kommer inte att erhålla Erbjudandehandling eller förtryckt anmälningssedel. Accept ska istället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatta preferensaktier och teckningsoptioner

Om preferensaktierna eller teckningsoptionerna i Högcullen är pantsatta måste även panthavaren fylla i och underteckna anmälningssedeln som lämnas in och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet när berörda värdepapper i Högcullen ska levereras till Samhällsbyggnadsbolaget.

Erbjudandehandling och anmälningssedlar

Erbjudandehandling och en förtryckt anmälningssedel och föradresserat svarskuvert kommer att skickas till alla direktregistrerade preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högcullen. Anmälningssedel kan även erhållas från Samhällsbyggnadsbolaget och Swedbank. Erbjudandehandling och anmälningssedel kommer även att hållas tillgängliga på webbplatser hos Samhällsbyggnadsbolaget, sbnorden.se, Swedbank, www.swedbank.se/prospekt, och Finansinspektionen, www.fi.se, (endast Erbjudandehandling).

Bekräftelse och överföring av preferensaktier och teckningsoptioner i Högcullen till spärrade VP-konton

Efter det att korrekt ifylld anmälningssedel mottagits och registrerats kommer preferensaktierna och teckningsoptionerna i Högcullen att överföras till ett nyöppnat spärrat VP-konto (så kallat apportkonto) i aktieägarers namn. Som bekräftelse på detta sänds en VP-avi ut som visar insättningen på apportkontot. Någon särskild avi som visar utbokningen från ordinarie VP-konto kommer inte att skickas ut.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av vederlag beräknas kunna påbörjas snarast efter acceptfristens utgång. Under förutsättning att acceptfristen avslutas den 28 juli 2017 beräknas utbetalning av vederlag kunna påbörjas omkring vecka 32 2017. I samband med redovisningen av vederlag bokas preferensaktierna och teckningsoptionerna i Högcullen ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen.

Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade preferensaktier eller stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget

sker genom inbokning av preferensaktier eller stamaktier av serie B på det VP-konto där preferensaktierna respektive teckningsoptionerna i Högkullen fanns registrerade. Som bekräftelse på det sänds en VP-avi ut som visar inbokningen på VP-kontot.

Utbetalning av vederlag i form av kontanter sker genom avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-kontot där preferensaktierna eller teckningsoptionerna i Högkullen fanns registrerade. Om avkastningskonto saknas, är felaktigt eller är ett postgirokonto sker utbetalning genom utbetalningsavi. Om innehavet är pantsatt sker utbetalningen av vederlag i form av kontanter till avkastningskontot eller till det konto panthavaren angivit på anmälningssedeln. Observera att även om preferensaktierna eller teckningsoptionerna i Högkullen är pantsatta sker utbetalning till avkastningskontot eller enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

Överskjutande preferensaktier och teckningsoptioner

Endast hela preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget, med avrundning nedåt, kommer att erhållas av preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högkullen som accepterar Erbjudandet, och valt preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget som vederlag. I den mån en preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högkullen innehar sådant antal preferensaktier eller teckningsoptioner att det vederlag som ska utbetalas i Erbjudandet inte är ett jämnt heltal nya preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget, kommer vederlag för överskjutande antal preferensaktier eller teckningsoptioner att utbetalas i enlighet med respektive kontantalternativ. Utbetalning sker till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där preferensaktierna eller teckningsoptioner i Högkullen fanns registrerade. Om avkastningskonto saknas, är felaktigt eller är ett plusgirokonto sker utbetalning genom utbetalningsavi. Utbetalningen av sådan överskjutande kontantdel beräknas påbörjas omkring vecka 32 2017.

Rätt till förlängning av Erbjudandet etc.

Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att, vid ett eller flera tillfällen, förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. Samhällsbyggnadsbolaget kommer att offentliggöra en eventuell förlängning av acceptperioden för Erbjudandet genom ett pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och föreskrifter. En förlängning av acceptfristen för Erbjudandet kommer inte att försena utbetalningar av vederlag till preferensaktieägare eller teckningsoptionsinnehavare som accepterar Erbjudandet under den initiala acceptfristen.

Rätt till återkallelse av accept

Innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen som har accepterat Erbjudandet har inte rätt att återkalla lämnad accept.

Upptagande till handel av nyemitterade preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq First North och Bolaget avser att ansöka om upptagande till handel på Nasdaq First North av preferensaktien, inklusive de nyemitterade preferensaktierna som ges ut som vederlag i Erbjudandet, under förutsättning att tillräcklig spridning uppnås.

Rätt till utdelning

De nyemitterade preferensaktierna i Samhällsbyggnadsbolaget ger rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktier som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats vid Bolagsverket. Utdelningen är 35 SEK per preferensaktie och år. Utdelningen sker kvartalsvis om 8,75 SEK. Utbetalningsdagar skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är en bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Första avstämningsdag för de preferensaktierna som emitteras inom ramen för Erbjudandet förväntas vara den 6 oktober 2017.

De nyemitterade B-aktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets B-aktier som infaller efter det att Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Utdelningen ombesörjs av Euroclear Sweden eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Inlösen och avnotering

För det fall Samhällsbyggnadsbolaget, direkt eller indirekt, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet aktier i Högkullen, avser Samhällsbyggnadsbolaget att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående aktier och teckningsoptioner i Högkullen. I samband härmed avser Samhällsbyggnadsbolaget att verka för att preferensaktierna i Högkullen avnoteras från Nasdaq First North.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har genom sitt uttalande AMN 2017:16 fastställt att det uppkommit budplikt för det av Samhällsbyggnadsbolaget numera helägda dotterbolaget SBB i Norden. Detta efter att SBB i Norden den 6 december 2016 offentliggjort att man ingått ett villkorat avtal om att förvärva samtliga utestående onoterade stamaktier i Högkullen och den 16 januari 2017 offentliggjort att avtalet fullföljts och att man därefter äger 51,6 procent av aktierna och 91,4 procent av rösterna i Högkullen. I enlighet med beslut från Aktiemarknadsnämnden fullgör Samhällsbyggnadsbolaget budpliktsskyldigheten i SBB i Nordens ställe. Uttalandet i sin helhet återfinns på Aktiemarknadsnämndens webbplats, www.aktiemarknadsnamnden.se.

Information om behandling av personuppgifter

Den som accepterar Erbjudandet kommer lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Swedbank-koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

Övrig information

Swedbank bistår med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Erbjudandet ("**Deltagare**") betraktas som kund hos Swedbank. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren endast som kund om Swedbank lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet eller om Deltagaren har existerande kundförhållanden med Swedbank. Följden av att Swedbank inte betraktar Deltagaren som kund är för att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på dennes accept av Erbjudandet. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Frågor om Erbjudandet

Vid frågor rörande Erbjudandet vänligen kontakta Swedbank på telefonnummer 08-5859 24 77. Information finns även tillgänglig på Swedbanks hemsida, www.swedbank.se/prospekt, och på Samhällsbyggnadsbolaget hemsida, sbbnorden.se.

MARKNADSÖVERSIKT

En del av informationen som återges nedan har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och rapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och rapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Därutöver har Samhällsbyggnadsbolaget gjort ett antal uttalanden i Erbjudandehandlingen avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Samhällsbyggnadsbolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Samhällsbyggnadsbolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

De prognoser och framtidsriktande uttalanden som anges i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att avvika väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser, varav vissa eller samtliga kan ligga utanför Bolagets kontroll. Se exempelvis avsnittet "Riskfaktorer".

Samhällsbyggnadsbolagets marknad

Samhällsbyggnadsbolaget är verksamma på den nordiska marknaden för fastigheter och fastighetsutveckling med strategin att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser med avsikt att omvandla kommersiella fastigheter till bostäder. Samhällsfastigheter, som per 31 mars 2017 motsvarade 58,9 procent av fastighetsbeståndets totala värde är belägna i Sverige och Norge. Samtliga bostadsfastigheter är belägna i Sverige och representerade per 31 mars 2017 28,4 procent av portföljens totala värde. Projektutveckling bedrivs i Sverige.

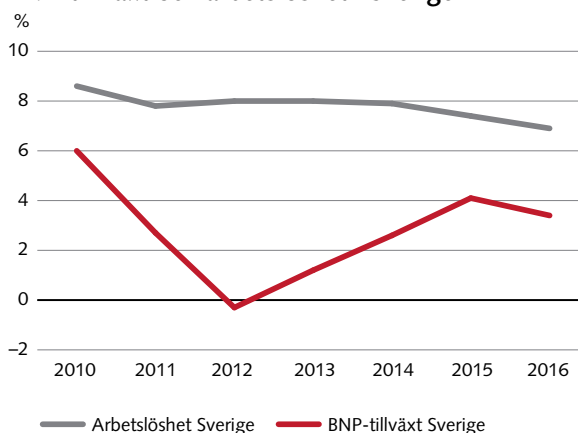
Samhällsbyggnadsbolaget konkurrerar främst med andra fastighetsbolag, såväl publika, exempelvis Hemfosa Fastigheter AB, Victoria Park AB och D. Carnegie & CO AB som privata aktörer om lämpliga förvärvsobjekt inom Samhällsbyggnadsbolagets fokusområden.

Svensk ekonomi

Den svenska BNP-tillväxten 2016 bedöms till 3,3 procent, vilket är en dämpning jämfört med det starka året 2015 då tillväxten i BNP uppgick till 4,1 procent. En starkare efterfrågan från OECD-länderna förväntas gynna svensk export, som förväntas ge större bidrag till BNP-tillväxten i år och 2018 än vad den gjorde under 2016. Nedgången i den prognostiserade BNP-tillväxten förklaras delvis av avtagande bostadsinvesteringar, till följd av brist på arbetskraft. Under 2017 förväntas BNP-tillväxten uppgå till 2,5 procent och under 2018 uppgår motsvarande siffra till 2,1 procent.¹⁾ Sveriges stadsskuld i förhållande BNP per utgången av 2016 uppgick till 41,6 procent, att jämföra med 83,5 procent för medlemsländerna i den Europeiska unionen²⁾.

Arbetslösheten i Sverige uppgick till 6,9 procent under 2016, vilket är en minskning jämfört med 2015, då arbetslösheten uppgick till 7,4 procent. Arbetslösheten minskar framför allt bland utrikes födda. Enligt Konjunkturinstitutet steg anställningsplanerna under 2016 och början av 2017 och befinner sig nu i linje med de högsta noteringarna under högkonjunkturen 2007. Under 2016 ökade sysselsättningen betydligt starkare inom offentlig sektor än inom privat sektor. Ett lägre antal asylsökande dämpar behovet av välfärdstjänster och 2018 uppskattas sysselsättningstillväxten inom offentlig sektor bli ungefär i linje med privat sektor.³⁾

BNP-tillväxt och arbetslöshet i Sverige



Källa: SCB.

1) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2017.

2) Eurostat, 2017.

3) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2017.

I februari 2015 införde Sverige negativ reporänta för första gången i historien. Då justerades reporäntan från en tidigare nivå om 0 procent till -0,1 procent. Sedan dess har Riksbanken sänkt räntan tre ytterligare gånger och per dagen för Erbjudandehandlingen uppgår reporäntan till -0,5 procent.¹⁾ Konjunkturinstitutet bedömer att den svenska reporäntan kommer att höjas under de kommande åren men att det dröjer till 2019 innan en positiv reporänta noteras igen. Under slutet av 2020 förväntas reporäntan enligt samma prognos uppgå till 1,5 procent.²⁾

Sverige har ett inflationsmål på 2 procent. Inflationen, mätt som konsumentprisindex ("KPI"), uppmätte 1,3 procent i årstakt i mars 2017³⁾. Enligt Konjunkturinstitutet förväntas KPI-inflationen uppgå till 1,5 respektive 1,6 procent under 2017 och 2018.⁴⁾

Inflationstakt och ränteutveckling i Sverige



Källa: SCB, Riksbanken.

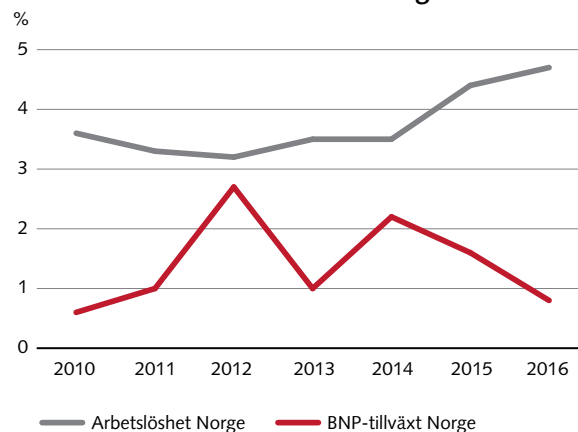
Befolkningen i Sverige uppgick till knappt 10 miljoner 2016 och förväntas växa med 10,5 procent under perioden 2016–2026, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1,0 procent. Detta kan jämföras med grannländerna Danmark och Finland där befolkningen förväntas växa med 7,7 respektive 3,1 procent under 2016–2026. I den Europeiska Unionen förväntas befolkningen växa med 2,1 procent under samma period.⁵⁾ Samtidigt ökar medellivslängden i Sverige och befolkningen åldras. Andelen av befolkningen vars ålder överstiger 65 år, i förhållande till totalbefolkningen, förväntas öka från 19,8 procent år 2016 till 20,6 procent år 2026, vilket motsvarar en ökning med 4,0 procent. Under samma period bedöms nettoinvandringen i förhållande till totalbefolkningen minska succesivt från 1,1 procent per år 2016 till 0,6 procent per år 2026.⁶⁾

Norsk ekonomi

Den norska BNP-tillväxten 2016 bedöms till 1,0 procent, vilket är en minskning i tillväxt jämfört med 2015 då tillväxten i BNP uppgick till 1,6 procent. Den norska ekonomin har drabbats av fallande oljepriser sedan 2014, vilket har lett till minskad aktivitet i oljesektorn. Enligt prognoser från Statistisk sentralbyrå kommer tillväxten ta fart igen under 2017 med en förväntad BNP-tillväxt om 1,5 procent. För 2018 uppgår den förväntade tillväxten i BNP till 1,9 procent.⁷⁾ Norges stadsskuld i förhållande BNP per utgången av tredje kvartalet 2016 uppgick till 34,9 procent⁸⁾.

Arbetslösheten i Norge uppskattas till 4,7 procent under 2016, vilket är en ökning jämfört med 2015, då arbetslösheten uppgick till 4,4 procent. Den ökande arbetslösheten är till största del relaterad till en minskad aktivitet inom oljeindustrin. Arbetslösheten förväntas sjunka marginellt de kommande två åren, till 4,4 procent 2017 och 4,2 procent 2018.⁹⁾

BNP-tillväxt och arbetslöshet i Norge



Källa: Statistisk sentralbyrå, IMF, notera att BNP-tillväxt under 2016 utgörs av estimat och inte faktiskt utfall.

Norges styrränta uppgick till 0,5 procent per dagen för Erbjudandehandlingen efter beslut att sänka från tidigare nivå om 0,75 procent i mars 2016. Styrräntan förväntas hållas på låga nivåer även kommande åren.¹⁰⁾

Inflationen i Norge, mätt som KPI, uppgick till 2,4 procent på årsbasis i mars 2017¹¹⁾. Detta är i linje med det långsiktiga inflationsmålet om cirka 2,5 procent¹²⁾. Under åren 2017–2020 svängningarna inflationen minska och bedöms variera mellan 2,0 procent och 2,3 procent på årsbasis.¹³⁾

1) Sveriges Riksbank, 2017.

2) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2017.

3) Sveriges Riksbank, 2017.

4) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2017.

5) Eurostat, februari 2017.

6) Eurostat, februari 2017.

7) Statistisk sentralbyrå, Økonomiske analyser, mars 2017.

8) Eurostat, 2017.

9) Statistisk sentralbyrå, Økonomiske analyser, mars 2017.

10) Norges Bank, 2017.

11) Statistisk sentralbyrå, 2017.

12) Norges Bank, 2017.

13) Statistisk sentralbyrå, Økonomiske analyser, mars 2017.

Folkmängden i Norge uppgår till drygt 5 miljoner invånare och förväntas växa med 9,2 procent under perioden 2016–2026, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 0,9 procent. Samtidigt ökar medellivslängden och befolkningen åldras. Andelen av befolkningen vars ålder överstiger 65 år, i förhållande till totalbefolkningen förväntas öka från 16,4 procent år 2016 till 19,0 procent år 2026, vilket motsvarar en ökning med 15,9 procent. Nettoinvandringen i förhållande till den totala befolkningen bedöms uppgå till 0,5 procent per år under samma period.¹⁾

Inflationstakt och ränteutveckling i Norge



Källa: Norges Bank.

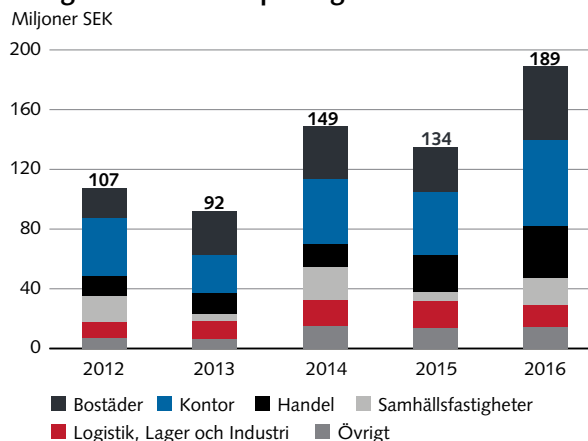
Sveriges fastighetsmarknad i korthet

Den svenska fastighetsmarknaden noterade en transaktionsvolym om cirka 189 miljarder SEK under 2016. Transaktionsvolymen för kontorsfastigheter uppgick till 30,3 procent av den totala volymen, följt av bostadsfastigheter som motsvarade 26,2 procent.²⁾ Inhemska investerare fortsätter dominera på köpsidan. Under 2016 representerade utländska investerare 19 procent av volymen, att jämföra med 26 procent under 2015³⁾.

Befolkningstillväxt och urbanisering driver på efterfrågan på bostäder i storstäderna, vilket leder till en ökad bostadsbrist. Som följd konverteras fastigheter i centrala delar av de större städerna till bostäder i allt större utsträckning. Vidare fortsätter efterfrågan på Stockholms bostadsmarknad vara hög, drivet av en växande befolkning, låga räntor och ökande disponibla inkomster.⁴⁾

Värdet på den svenska byggmarknaden uppgick till 37,3 miljarder EUR 2016 vilket är en ökning med 6,9 procent jämfört med 2015 då värdet på byggmarknaden uppgick till 34,9 miljarder EUR.⁵⁾

Total transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden per segment 2012–2016



Källa: Newsec, 2017.

Sveriges bostadsfastighetsmarknad i korthet

Hyressättningen på den svenska hyresmarknaden är reglerad. Hyressättningssystemet består av en samverkan mellan Bruksvärdesprincipen och kollektiva förhandlingar mellan hyresvärderna och en hyresgästorganisation. Hyressättningen ska spegla hur hyresgästerna i allmänhet värderar lägenheternas egenskaper, vilket bestämmer deras bruksvärde. Skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra.⁶⁾ Efterfrågan på bostäder är stor, och den genomsnittliga kötiden på en bostad i Sverige uppgick till cirka 3 år under 2014⁷⁾. I Stockholm är kötiden för bostäder ännu längre och enligt Bostadsförmedlingen uppgick den genomsnittliga kötiden för att få en bostad i Stockholm 9 år under 2016⁸⁾, vilket tyder på en brist av hyresrätter. Enligt en undersökning gjord av Boverket 2016 uppgav 83 procent av landets 290 kommuner att det råder ett underskott av bostäder på marknaden. Det är en ökning från 2015 då 63 procent av landets kommuner uppgav att det är brist på bostäder. I juni 2016 uppdaterade Boverket byggbehovsprognosen, i vilken behovet av nya bostäder fram till 2025 uppgår till 710 000.

1) Eurostat, februari 2017.

2) Newsec, 2017.

3) Newsec, Property outlook spring 2017.

4) Newsec, Property outlook autumn 2016.

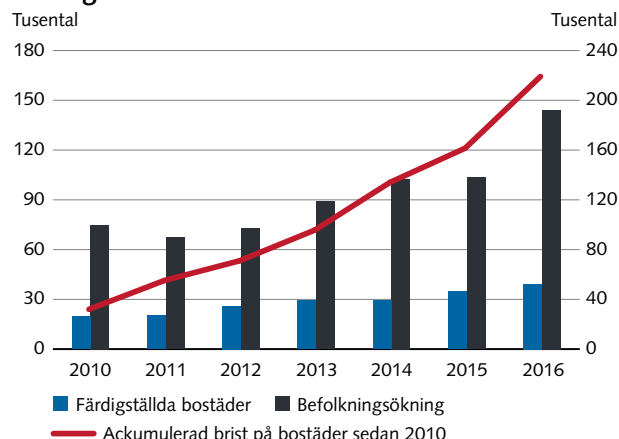
5) Euroconstruct, november 2016.

6) SABO, 2016.

7) Hyresgästföreningen, Ett land full av bostadsköer, 2014.

8) <https://bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/>.

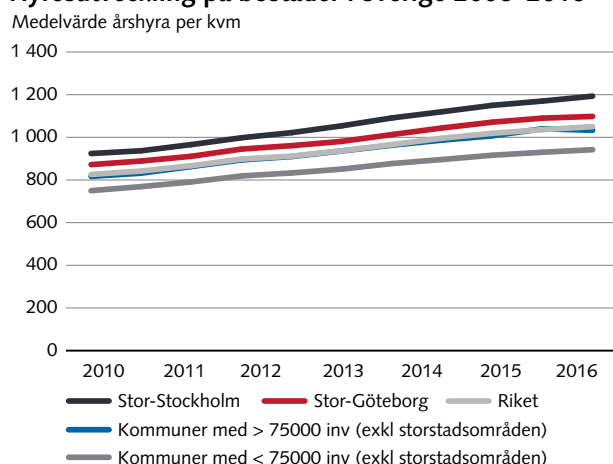
Färdigställda bostäder och befolkningökning i Sverige 2010–2016



Not: Akkumulerad brist på bostäder definieras som den ackumulerade differensen mellan ökningen av befolkningen och antalet färdigställda bostäder, dividerat med 2,2, som är det genomsnittliga antalet personer per hushåll i Sverige 2015. Källa: SCB, 2017.

Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av stabila och ökande hyror, som demonstreras i grafen nedan. Under den senaste tioårsperioden har hyresökningarna varit relativt jämnt fördelad mellan mindre och större kommuner. Hyror i kommuner med befolkningsantal överstigande 75 000 invånare (exklusive storstadsområden) har ökat med 26,4 procent under perioden, att jämföra med en ökning om 25,6 procent för kommuner med ett invånarantal understigande 75 000.

Hyresutveckling på bostäder i Sverige 2006–2016



Källa: SCB, 2017.

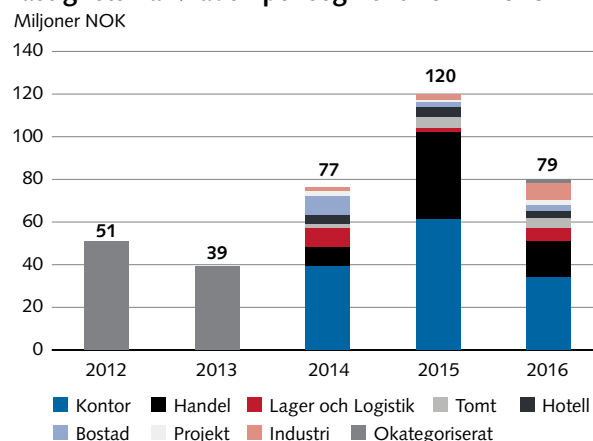
Norges fastighetsmarknad i korthet

Den norska transaktionsmarknaden uppmätte volymer om 79 miljarder NOK under 2016, vilket är en minskning med 41 miljarder NOK jämfört med det rekordstarka 2015 då värdet på transaktionsvolymen uppgick till 120 miljarder NOK. Kontorsfastigheter fortsätter dominera den norska transaktionsmarknaden med en andel av totalvolymen som uppgående till 43 procent 2016, att jämföra med 51 procent 2015.¹⁾

Trots den relativt svaga tillväxten i BNP under 2016 är nybyggnationen på bostadsmarknaden stark. Under första halvåret 2016 uppgick antalet beviljade bygglov till 17 450, vilket är en ökning med 17 procent, jämfört med samma period föregående år.²⁾

Värdet på byggmarknaden uppgick under 2015 till 43,3 miljarder EUR och bedöms öka med 6,7 procent under 2016. Tillväxten under 2016 är till största del hänförlig till nyproduktion av bostadsfastigheter.

Total transaktionsvolym på den norska fastighetsmarknaden per segment 2012–2016



Källa: Newsec, 2017.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Exempel på samhällsfastigheter är fängelser, skolor, äldreboenden och sjukhus.³⁾ Fastighetssegmentet samhällsfastigheter kännetecknas av långa kontrakt, stabila kassaflöden och låg vakansgrad⁴⁾. Med stat, landsting eller kommun som motpart är hyresgästerna oftast väldigt kreditvärda.⁵⁾

Under 2016 uppgick transaktionsvärdet på samhällsfastigheter i Sverige till 17,9 miljarder SEK, vilket är en ökning jämfört med 2015 då transaktionsvärdet uppgick till 6,5 miljarder SEK. Det genomsnittliga transaktionsvärdet för perioden 2012–2016 uppgick till 13,6 miljarder SEK. Enligt NAI Svefa

1) Newsec, 2017.

2) Euroconstruct, 82nd Country Report.

3) Newsec, Marknadsrapport samhällsfastigheter nummer 1.

4) NAI Svefa, Svenska fastighetsmarknad, 2014.

5) Newsec, Marknadsrapport samhällsfastigheter nummer 4.

uppges två av tre kommuner i Sverige att de har för avsikt att avyttra fastigheter den kommande femårsperioden.

Under 2016 skedde flera stora transaktioner inom segmentet samhällsfastigheter. Den största under var mellan Intea Fastigheter och Blackstone/Ariem. Köpekillingen i transaktionen uppgick till 2,9 miljarder SEK och inkluderar hyresgäster såsom Polismyndigheten, Domstolsverket, Mitt-

universitetet och Folkhälsomyndigheten¹⁾. Den näst största affären 2016 var Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av AB Högkullen, i en affär som uppgick till cirka 1,9 miljarder SEK.

Det är Bolagets bedömning att den åldrande befolkningen i kombination med en stabil eller ökande befolkning ställer högre krav på välfärdstjänster och i förlängningen ökad efterfråga på samhällsfastigheter de kommande åren.



1) Newsec, Marknadsrapport samhällsfastigheter nummer 3.



VERKSAMHETSBESKRIVNING

Informationen i detta avsnitt beskriver Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd per den 31 mars 2017.

Med anledning av Bolagets verksamhetsförändring som beslutades på årsstämman den 16 januari 2017 presenteras endast Bolagets nuvarande verksamhet i detta avsnitt. Information om Bolagets tidigare verksamhet som bedrevs under firman Effnetplattformen har därmed utelämnats.

Inledning

Samhällsbyggnadsbolaget grundades i mars 2016 med ett mål att bli den ledande och mest effektiva ägaren av bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2017 av 675 fastigheter¹⁾ med ett redovisat värde om 16,9 miljarder SEK²⁾, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Bolaget har dessutom avtalat om kompletterande fastighetsförvärv av totalt 69 fastigheter¹⁾ motsvarande ett sammanlagt fastighetsvärde om 3,9 miljarder SEK¹⁾, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", där tillträden kommer att ske under första halvåret 2017 ("Förvärven"). Därutöver har Bolaget avtalat om att avyttra 5 fastigheter¹⁾ till ett sammanlagt värde av 0,1 miljarder SEK¹⁾, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" ("Avyttringarna"). Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter (59 procent¹⁾ av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", Bostäder (28 procent¹⁾ av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" samt Övrigt (13 procent¹⁾ av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Bolaget är idag verksamt i Sverige, som utgör 65 procent³⁾ av fastighetsbeståndet, och Norge, som utgör 35 procent³⁾ av fastighetsbeståndet, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem. Bolaget utvecklar även byggrätter för bostäder i Sverige.

Styrkor och konkurrensfördelar

Bolaget bedömer att man har ett antal styrkor och konkurrensfördelar som har bidragit till Bolagets positiva utveckling och som kommer att möjliggöra för Bolaget att realisera dess långsiktiga strategiska och finansiella mål. Dessa styrkor och konkurrensfördelar listas nedan:

- Fokuserad exponering mot de starka svenska och norska ekonomierna med närvaro i regionala städer med stark fundamental efterfrågan.
- Stabilt fastighetsbestånd fokuserat på bostäder och samhällsfastigheter som kännetecknas av ett lågt hyresgästberoende, en hög uthyrningsgrad samt långa hyreskontrakt.

- En historik av betydande tillväxt och värdeskapande genom selektiva förvärv, förbättrat kassaflöde samt utveckling av byggrätter.
- Erfaren ledning och aktiva erkända fastighetsinvestorer möjliggör relationer med viktiga nyckelaktörer och driver värde.
- En ambitiös tillväxtagenda genom en aktiv förvärvsstrategi och potential i orealiserade utvecklingsprojekt underbyggd av en skalbar organisation med starka kassaflöden.

Fokuserad exponering mot de starka svenska och norska ekonomierna med närvaro i regionala städer med stark fundamental efterfrågan

Inom segmentet Bostäder fokuserar Samhällsbyggnadsbolaget primärt på Sverige. Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av strikt reglering, eftersatt bostadsbyggande och stark befolkningstillväxt, vilket har lett till ett underskott av bostäder i stora delar av Sverige⁴⁾. Sverige är ett av de länder med högst förväntad befolkningstillväxt de kommande åren, såväl jämfört med de övriga nordiska länderna som Europa som helhet.⁵⁾ Även på regional nivå i Sverige är Bolaget väl positionerat och återfinns primärt i städer med positiv befolkningstillväxt.

Samhällsbyggnadsbolaget har nordiskt fokus vad gäller segmentet Samhällsfastigheter, och finns för närvarande i Sverige och Norge. Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, myndigheter, kommunala och statliga verk samt fastigheter där hyresgästerna till minst 30 procent är ägda av någon av de nordiska välfärdsstaterna. Samtidigt som befolkningen i Norden växer starkt blir även andelen äldre större, vilket tillsammans förväntas bidra till ett ökat behov av vårdfastigheter och andra typer av samhällsfastigheter. Statliga- och övriga skattefinansierade motparter innebär generellt en lägre motpartsrisk för fastighetsägare relativt andra fastighetsslag. Till det kan tilläggas att svenska och norska statsfinanser hör till de mest stabila i Europa med relativt låg statsskuld jämfört med övriga länder i Europa.⁶⁾

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) Baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 31 mars 2017 hämtad från Bolagets delårsrapport (ej reviderad).

3) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

4) Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket.

5) Källa: Eurostat. Befolkningstillväxten avser perioden 2016–2026 och uppgår till 11 procent för Sverige, 9 procent för Norge, 8 procent för Danmark, 3 procent för Finland och 2 procent för EU-28.

6) Källa: Eurostat. Statsskuden per utgången av det tredje kvartalet 2016 för Sverige uppgick till 29,7 procent, för Norge 16,5 procent och för EU-28 67,5 procent.

Stabilt fastighetsbestånd fokuserat på bostäder och samhällsfastigheter som kännetecknas av ett lågt hyresgästberoende, en hög uthyrningsgrad samt långa hyreskontrakt

Samhällsbyggnadsbolagets fokuserar primärt på bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Sverige och övriga Norden. Bolagets samlade fastighetsbestånd består även till den absoluta majoriteten av segmenten Bostäder och Samhällsfastigheter. Dessa båda segment utgör, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", 28 procent¹⁾ respektive 59 procent¹⁾ av det underliggande värdet på Bolagets samlade fastighetsbestånd och sammanlagt 87 procent.¹⁾

Bolaget har identifierat dessa två fastighetsslag som de mest attraktiva baserat på de förutsättningar och den relativt höga riskjusterade avkastning som dessa typer av fastigheter erbjuder. Bostäder kännetecknas av hög efterfrågan och lågt utbud²⁾, och därigenom en hög uthyrningsgrad, samt lågt hyresgästberoende. Samhällsfastigheter är ofta specialanpassade och kännetecknas även de av hög uthyrningsgrad och dessutom av långa kontrakt.

Den hyresreglering som råder i Sverige innebär att hyran ska bestämmas efter en jämförelse med likvärdiga lägenheter och måste följa de allmännyttiga bolagens hyresnivåer i jämförbara områden. Detta medför att hyresnivåerna i många områden i Sverige sannolikt är lägre än vad som vore marknadsmässigt. Hushållens boendekostnader understiger med andra ord den faktiska betalningsviljan. Det faktum att hyresnivåerna är reglerade och understiger marknadsmässiga nivåer har en riskminimerande effekt för hyresvärden då det, tillsammans med ett eftersatt hyresbostadsbyggande, lett till en överskottsförfrågan på hyresbostäder. Den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Bostäder uppgår, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", till 99,2 procent.¹⁾

Samhällsfastigheter karaktäriseras av relativt låg motpartsrisken då motparten typiskt bedriver skattefinansierad verksamhet och hyresavtalen normalt är längre än övriga kommersiella fastighetssegment. Dessutom är uthyrningsgraden ofta högre då lokalerna i relativt hög utsträckning är specialanpassade. Exempelvis är Samhällsbyggnadsbolagets LSS-bestånd fullt uthyrt och den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Samhällsfastigheter uppgår, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", till 99,0 procent¹⁾.

En historik av betydande tillväxt och värdeskapande genom selektiva förvärv, förbättrat kassaflöde samt utveckling av byggrätter

Bolaget har en utvecklad och selektiv förvärvsstrategi med fokus på bostadsfastigheter i Sverige i regioner med gynnsamma demografiska trender samt samhällsfastigheter i Norden, marknader som Bolagets ledning har lång erfarenhet utav. Samhällsbyggnadsbolaget grundades i mars 2016 och

det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 16,9 miljarder SEK per den 31 mars 2017.³⁾

Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med att förbättra kassaflödet i fastighetsbeståndet genom effektiv förvaltning och organisation. Ett viktigt inslag i Bolagets värdeskapande strategi innefattar kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga beståndet som uppnås genom en effektiv fastighetsförvaltning och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling.

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar primärt på att utveckla byggrätter, där dessa byggrätter säljs innan byggnation påbörjats. Bolaget har under 2016 utvecklat byggrätter, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, motsvarande ett totalt värde om 647 MSEK⁴⁾, varav 226 MSEK⁴⁾ har realiserats. Under första kvartalet 2017 har Bolaget utvecklat ytterligare byggrätter till ett totalt värde om 171 MSEK⁴⁾, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem. Efter kvartalets utgång har Bolaget utvecklat byggrätter till ett värde om 63,5 MSEK, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem. Denna strategi är inte bara värdeskapande utan genererar även stora kassaflöden som kan användas till ytterligare förvärv eller utveckling av det befintliga beståndet.

Erfaren ledning och aktiva erkända fastighetsinvestorer möjliggör relationer med viktiga nyckelaktörer och driver värde

Bolaget har en ledning med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Bolagets VD, Ilija Batljan och dess vice VD Krister Karlsson har tillsammans nära 50 års erfarenhet av fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Bolaget har som ambition att vara en naturlig, pålitlig och långsiktig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, såväl vad gäller förvaltning av samhällsfastigheter som utveckling av byggrätter för bostäder. På väldigt kort tid har Bolaget lyckats avtala om förvärv av fastigheter motsvarande 2 miljarder SEK⁴⁾ från fyra olika kommuner och skapa byggrätter till ett värde om 882 MSEK⁴⁾, varav 600 MSEK⁴⁾ är bokfört värde per 31 mars 2017, 226 MSEK⁴⁾ realiserats under 2016 och 55,5 MSEK⁴⁾ identifierats i de fastigheter som utgör Förvärven, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem. Vidare uppger två av tre kommuner att de kommer att sälja fastigheter under den kommande femårsperioden, vilket tillsammans med Bolagets starka relationer talar för goda möjligheter att fortsätta genomföra förvärv av samhällsfastigheter.⁵⁾

Dessutom har Bolaget ett starkt ägarkollektiv med flera erkända fastighetsinvestorer och fastighetsentreprenörer. Bland Bolagets största aktieägare återfinns exempelvis Ilija Batljan⁶⁾ (grundare av Samhällsbyggnadsbolaget), Kvalitena AB (publ) (investmentbolag med onoterade och noterade innehav med anknytning till fastighetsbranschen, exempelvis

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket.

3) Baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 31 mars 2017 hämtad från Bolagets delårsrapport (ej reviderad).

4) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

5) NAI Svefa.

6) Privat och genom Ilija Batljan Invest AB där Ilija Batljan äger 92,5 procent.

Stendörren Fastigheter AB (publ) och D. Carnegie & Co (publ)), Sven-Olof Johansson¹⁾ (grundare och största ägare i FastPartner AB (publ)) och Erik Paulsson²⁾ (grundare av exempelvis Peab AB (publ) och ägare i exempelvis Fabege AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Catena AB (publ), Brinova Fastigheter AB (publ) och Diös Fastigheter AB (publ)). Tillsammans representerar dessa ägare cirka 69,0 procent av rösterna och cirka 31,2 procent av kapitalet i Bolaget per den 31 mars 2017. Dessutom arbetar såväl Ilja Batljan, i form av VD, samt Sven-Olof Johansson, i form av styrelseledamot, aktivt i Bolaget och för dess fortsatta utveckling och värdetillväxt.

En ambitiös tillväxtagenda genom en aktiv förvärvsstrategi och potential i orealiserade utvecklingsprojekt underbyggd av en skalbar organisation med starka kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolaget har ett ambitiöst mål att ha ett fastighetsbestånd om 25 miljarder SEK innan år 2020 vilket ska uppnås genom en fokuserad förvärvsstrategi inom sina två segment Bostäder och Samhällsfastigheter.

Bolagets utvecklingsportfölj har per den 31 mars 2017 ett bokfört värde om 600 MSEK³⁾ fördelat på 513 400 kvadratmeter³⁾ och elva projekt, vilket värderats av tredje part och utgör en del av värderingsintygen, se avsnittet "Värderingsintyg", och är information som hämtats från Bolagets interna redovisningssystem. Den externa värderingen baserar sig på det realiserbara värdet för utvecklingsportföljen utifrån projektens nuvarande status i projektutvecklingsfasen. Enbart två av de elva projekten har erhållit lagarkraft vunnen detaljplan för utveckling av bostäder. En stor del av värdepotentialen i projekten synliggörs emellertid först när detaljplanen godkänns, vilket förklarar det låga genomsnittliga värdet per kvadratmeter för projektportföljen. Det redovisade värdet per kvadratmeter för projektportföljen, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, uppgår till 1 169 SEK³⁾. Vidare har Bolaget identifierat ytterligare cirka 25 000 kvadratmeter³⁾ byggrätter som inte har värderats av extern part och som inte är upptaget i Bolagets balansräkning, vilket indikerar ytterligare värdepotential, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, som ännu inte synliggjorts. Totalt omfattar Bolagets projektportfölj, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, således 513 400 kvadratmeter³⁾ per 31 mars 2017, varav 25 000 kvadratmeter³⁾ inte externvärderats. Dessutom har Bolaget identifierat byggrättspotential i de fastigheter som utgör Förvärven motsvarande 42 500 kvadratmeter³⁾ och som, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, externvärderats till 55,5 MSEK.³⁾

Bolaget uppnår stor skalbarhet i sin organisation genom extern fastighetsförvaltning, vilket gör att den befintliga organisation skulle kunna hantera ett dubbelt så stort fastighetsbestånd som idag. Den effektiva förvaltningen genererar starka kassaflöden som kan användas till nya förvärv eller

investeringar i det befintliga beståndet. Bolaget hade ett förvaltningsresultat om 409 MSEK⁴⁾, baserat på den aktuella intjäningsförmågan per den 31 mars 2017.

Affärsidé och mål

Affärsidé

- Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, genom att långsiktigt äga, förvalta, bygga och renovera samhällsfastigheter.
- Att i hela Sverige förvärva, utveckla och förvalta bostäder.
- Att som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder.

Mål

Bolagets målsättning är att skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Finansiella mål

Tillväxt i substansvärdet per stamaktie

Generera tillväxt i substansvärdet per stamaktie, exklusive utdelning på stamaktier, som över 5 årstid i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.

Intjäning från försäljning av byggrätter

Generera en intjäning från försäljning av byggrätter som över tid i genomsnitt uppgår till 250 till 400 MSEK per år.

Belåningsgrad

Mål: Lägre än 65 procent.

Per 31 mars 2017: 64 procent.⁵⁾

Säkerställd belåningsgrad

Mål: Lägre än 55 procent med start andra halvåret 2018.

Per 31 mars 2017: 60 procent.⁵⁾

Soliditet

Mål: Minst 30 procent.

Per 31 mars 2017: 30 procent.⁵⁾

Räntetäckningsgrad

Mål: Läst 1,5 gånger.

Per 31 mars 2017: 1,8 gånger.⁵⁾

Utdelningspolicy

Samhällsbyggnadsbolaget har som långsiktigt mål att dela ut upp till 40 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Kortsiktigt kommer dock fokus att ligga på att bygga upp en stark finansiell grund. Vidare har Samhällsbyggnadsbolaget gett ut en obligation med en utdelningsrestriktion, vilket innebär att Samhällsbyggnadsbolaget de närmsta två åren enbart är tillåtna att dela ut upp till 50 procent av föregående års nettovinst och att utdelning enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

1) Via Compactor Fastigheter AB.

2) Via Backahill AB.

3) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

4) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

5) För källa, se avsnittet "Finansiell information i sammandrag" för definitioner av finansiella nyckeltal som inte är reviderade eller definierade enligt IFRS.

Operationella mål

- Bolagets mål är att inneha ett fastighetsbestånd till ett värde av 25 miljarder SEK innan år 2020.
- Årligen renovera minst 600 lägenheter med start andra halvåret 2018.
- Notering på Nasdaq's huvudlista senast i anslutning till årsstämman 2018.

Vision

Bolagets målsättning är att skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Verksamhetshistorik

• Mars 2016:

- Ilija Batljan grundar SBB i Norden AB.

• Maj 2016:

- Förvärvar första stora fastighetsbeståndet om cirka 730 bostadslägenheter samt cirka 50 affärslokaler i Skara, Falköping och Tidaholm genom förvärv av bolaget Bygg-Fast Fastigheter AB.
- Eva-Lotta Stridh blir CFO.

• Juli 2016:

- Realiserar byggrätter motsvarande ett värde om cirka 70 MSEK.
- Krister Karlsson tillträder som Vice VD och fastighetsutvecklingschef, Oscar Lekander tillträder som affärsutvecklingschef och Joakim Bill tillträder som transaktionsansvarig.

• Augusti 2016:

- Förvärvar portföljer för drygt 1,0 miljarder SEK samt förvärvar en fastighet i Norge.
- Carl Lundh tillträder som projekteckningschef.

• September 2016:

- Genomför nyemission av B-aktier, preferensaktier och konvertibler om 633,5 MSEK.
- Förvärvar 18 000 kvadratmeter bostadsyta fördelat på fyra fastigheter och 244 lägenheter i Karlstad.
- Förvärvar 147 lägenheter i Oskarshamn från Stenfastigheter.
- Förvärvar 144 lägenheter centrala i Nykvarn genom förvärv av bolaget Hyresbostäder i Nykvarn. Dessutom planerar Samhällsbyggnadsbolaget utveckla området med ytterligare cirka 130 nya lägenheter.
- Förvärvar fastigheten Krämaran 4 i centrala Ulricehamn från kommunala Stubo AB. Fastigheten rymmer 70 trygghetsbostäder, restauranger och kontor om totalt 6 700 kvadratmeter. Samhällsbyggnadsbolaget planerar dessutom skapa förutsättningar för nybyggnation av ytterligare 80 trygghetsbostäder.

• Oktober 2016:

- Förvärvar Gimmel Fastigheter AB genom en apportemission av B-aktier om 326,6 MSEK. Sven-Olof Johansson och Erik Paulsson blir genom förvärvet av Gimmel Fastigheter AB delägare i Samhällsbyggnadsbolaget och deltar även i en nyemission av aktier av serie B om 27,6 MSEK.
- Förvärvar sin första fastighet i Oslo för 1,2 miljarder SEK med det norska justitiedepartementet som hyresgäst.
- Realiserar byggrätter till ett värde om 156 MSEK.

• November 2016:

- Genomför riktad nyemission av B-aktier om 122,6 MSEK. Förvärvar fastighet i Norrköping för utveckling av 250 byggrätter.

• December 2016:

- Rosel Ragnarsson utnämns till Finanschef (började i mars 2017).
- Avtalar om förvärv av AB Högkullen med ett fastighetsvärde om 1,9 miljarder SEK innebärande en apportemission av B-aktier om 250 MSEK.
- Avtalar om förvärv av 35 fastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 1,5 miljarder SEK från Hemsö med tillträde i april 2017.
- Samhällsbyggnadsbolaget offentliggör förvärv av SBB i Norden (inkl. Högkullen) med ett fastighetsvärde om 9,0 miljarder SEK, Kuststaden med ett fastighetsvärde om 1,2 miljarder SEK samt Sörmlandsporten med ett fastighetsvärde om 0,5 miljarder SEK. Förvärvet var villkorat av beslut på extra bolagsstämma den 16 januari 2017.
- Avtalar om förvärv av nio bostads- och samhällsfastigheter i Borlänge för 750 MSEK med tillträde i februari 2017.
- Avtalar om förvärv av fyra fastigheter i Säters och tolv fastigheter i Karlskrona för sammanlagt 850 MSEK från Klöver. Tillträde av fastigheterna i Säters sker den 15 december 2016. Fastigheterna i Karlskrona tillträds i maj 2017. Samhällsbyggnadsbolaget avyttrar samtidigt fastigheten Majorna 220:5 i Göteborg för 150 MSEK till Klöver.
- Genomför obligationsemmission om 600 MSEK.
- Anders Wall investerar 20 MSEK i Samhällsbyggnadsbolaget.

• Januari 2017:

- Efter beslut på extra bolagsstämma den 16 januari 2017 genomför Samhällsbyggnadsbolaget i Norden förvärvet av SBB i Norden, Kuststaden och Sörmlandsporten. Samma dag genomför SBB i Norden förvärvet av Högkullen.
- Bolaget avtalar om förvärv av fem samhällsfastigheter i Norge motsvarande ett fastighetsvärde om 1 207 MSEK med tillträde i april 2017 och genomför försäljning av 3 kommersiella fastigheter i Nyköping i Sverige över bokfört värde för ett fastighetsvärde motsvarande 60 MSEK.

• Mars 2017:

- Förvärvar DNB Bank ASA:s ("DNB") huvudkontor för ett fastighetsvärde motsvarande 4,5 miljarder SEK genom en riktad emission av B-aktier om 490 MSEK till säljaren Meteva AS (ett norskt investmentbolag helägt av näringslivsprofilen Trond Mohn). Samtidigt genomför det förvärvande dotterbolaget en riktad preferensaktieemission om 490 MSEK till institutionella investerare.
- Den 31 mars 2017 godkänns Bolaget för notering på First North och observationsstatus upphör.

• April 2017:

- Genomför riktad nyemission av B-aktier om 160 MSEK i samband med att dotterbolaget SBB i Norden AB förvärvar fastigheter i Västerås för 334 MSEK. Fastigheterna i Västerås tillträdde i april 2017.
- Dotterbolaget SBB i Norden AB genomför en obligationsemission om 1 350 MSEK med likviddag i april 2017.

- Den 6 april 2017 byter Effnetplattformen AB (publ) namn till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och engagerar Remium som likviditetsgarant. B-aktien handlas från samma dag i namnet Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med kortnamnet SBB B.

Affärsmodell

Fastighetsförvaltning

Bolagets strategi är att långsiktigt äga bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Sverige samt samhällsfastigheter i övriga delar av Norden. Kommersiella fastigheter eller lokaler är inte en del av Samhällsbyggnadsbolagets fokus men kan komma att ingå i dess bestånd.

Samhällsbyggnadsbolaget använder sig av en effektiv förvaltningsmodell som bygger på användandet av en extern fastighetsförvaltning genom bolaget Hestia Sambygg. Hestia Sambygg tillhandahåller teknisk och kommersiell fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning och är ansvarig för förvaltningen av Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter. Se avsnittet ”Organisation – Förvaltning” för ytterligare information.

Utveckling av byggrätter

Samhällsbyggnadsbolaget har som utgångspunkt att inte köpa eller äga enbart mark utan att istället utveckla byggrätter ur kassaflödesgenererande fastigheter med minimal eller ingen finansiell risk alls. Dessa byggrätter säljs sedan innan byggnation påbörjats. Bolaget har ingen egen organisation för att driva projekt utan säljer antingen byggrätterna helt eller så skapas ett joint venture där Bolaget äger en del av projektbolaget tillsammans med en huvudfinansiär och byggentreprenör som leder projektet.

Strategi

Selektiva förvärv

Bolaget fokuserar på bostadsfastigheter och samhällsfastigheter, fastighetsslag som Bolagets ledning har lång erfarenhet av att förvärva och förvalta. Bostadsfastigheter förvärvas i Sverige och ska primärt vara belägna i kommuner med växande befolkning och låg arbetslöshet. Samhällsfastigheter förvärvas i Sverige och övriga Norden med stabila, skattefinansierade hyresgäster som motpart.

Kommersiella fastigheter förvärvas generellt inte specifikt av Bolaget. Däremot kan sådana typer av fastigheter komma att förvärvas som en mindre del av ett större bestånd av bostadsfastigheter, exempelvis ett markplan med butiker, eller om det finns en sannolik möjlighet att på sikt konvertera dessa till bostäder.

Bolaget har även en utarbetad, initial, förvärvsanalys som består av två huvuddelar. En del är analysen av läget och de långsiktiga utsikterna för den aktuella platsen med fokus på befolkning och demografi. Den andra delen handlar om analys av den nuvarande fastigheten. Dessa två faktorer i kombination måste utgöra en tillräckligt stark investeringsalternativ för en djupare analys och due diligence som ska utföras. Avgörande faktorer kan främst vara olika bedömningar av fastighetens tekniska skick efter teknisk kontroll, osäkerhet

beträffande intäktsmassa där parterna inte delar åsikter eller legala risker primärt relaterat till skatterisker.

Förbättrad kassaflödesgenerering

Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med att förbättra kassaflödet i fastighetsbeståndet genom effektiv förvaltning och organisation. Två exempel på konkreta, pågående, förbättringsåtgärder beskrivs nedan och är baserade på Bolagets egna bedömningar:

- Renovering i Motala och fastigheten Tellus 1: Alla bostäder i Motala med ett hävt kontrakt kommer att genomgå en renovering innan en ny hyresgäst flyttar in. Förhoppningen är att slutföra 45 (av 475) renoveringar per år i Motala. Tidigare renoveringar på liknande projekt i Motala har genererat en ny hyra på cirka 1 150 SEK per kvadratmeter, vilket är 400 SEK per kvadratmeter högre än den genomsnittliga, nuvarande lägenhetshyran i fastigheten Tellus 1 i Motala. Åtgärderna beräknas dessutom ge en kostnadsreduktion om ca 50–100 SEK per kvadratmeter. Kostnaden för renoveringen beräknas till 5 000 SEK per kvadratmeter.¹⁾
- Utveckling av den nyligen förvärvade fastigheten i Borlänge: Möjlighet att dela upp befintliga flerrumslägenheter och skapa fler lägenheter. På så sätt gynnas såväl Bolaget, genom förbättrade hyresintäkter, och samhället i stort, genom ytterligare 10–15 små lägenheter.

Utveckling av byggrätter

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar primärt på att utveckla byggrätter, där dessa byggrätter säljs innan byggnation påbörjats. Samhällsbyggnadsbolaget har som utgångspunkt att inte köpa eller äga enbart mark utan att istället utveckla byggrätter ur kassaflödesgenererande fastigheter med minimal eller ingen finansiell risk alls.

En del av Bolagets strategi är även att skapa så kallade joint ventures och behålla visst ägande i projektbolaget och därigenom själva ta del i utvecklingen av projekt. I sådana sammanhang bidrar Bolaget exempelvis med strategisk rådgivning eller stöd vid projektfinansiering, vilket bidrar till ytterligare värdeskapande för Bolaget. I dessa fall utförs detta med minimal investering från Samhällsbyggnadsbolaget och alltid i samarbete med en huvudfinansiär och byggentreprenör som leder projektet.

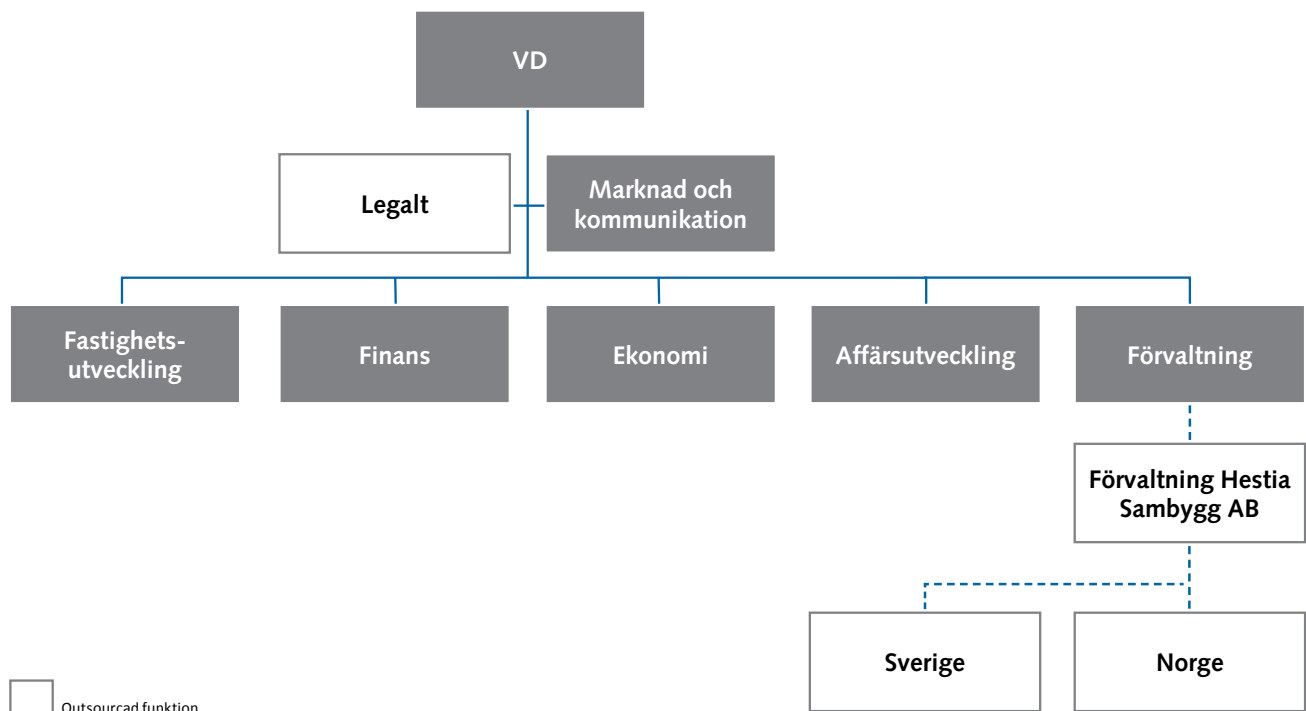
Historiskt har Bolaget utvecklat byggrätter motsvarande ett totalt värde om cirka 600 MSEK¹⁾, vilka värderats av tredje part och utgör en del av värderingsintyget, se avsnittet ”Värderingsintyg”, och är information som hämtats från Bolagets interna redovisningssystem. I tillägg till de cirka 226 MSEK¹⁾ som har realiserats. I juli och oktober 2016 realiserades byggrätter i Falkenberg i två delar som utvecklats ur fastigheten Bacchus 1. Den första delen såldes till ett lokalt konsortium i vilket Bolaget behåller ett ägande om 10 procent, motsvarande 18 000 kvadratmeter¹⁾ och ett värde om 70 MSEK.¹⁾ Den andra delen såldes till ett joint venture som delägs av Bolaget och HSB, motsvarande 40 000 kvadratmeter¹⁾ och ett värde om 156 MSEK¹⁾.

1) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

Organisation

SBB i Norden hade per 31 mars 2017 tolv anställda. Samhällsbyggnadsbolagets organisation är uppbyggd kring ett begränsat antal personer med lång erfarenhet och kunskap inom fastighetsbranschen. Bolaget använder sig av extern fastig-

hetsförvaltning och ekonomisk administration vilket skapar stor skalbarhet och möjliggör att en relativt liten organisation kan hantera en fastighetsportfölj om upp till den dubbla nuvarande storleken.



Legalt

Bolaget har ingen anställd med ansvar för legala frågor utan vänder sig vid behov till externa advokat- och juristbyråer med expertis inom relevant område.

Marknad och kommunikation

Inom marknad och kommunikation arbetar Samhällsbyggnadsbolaget med intern och extern kommunikation samt varumärkesstrategiska frågor. Affärsområdet leds av kommunikationsansvarig.

Fastighetsutveckling

En viktig del av Bolagets affärsidé är att utveckla och realisera byggrätter för bostäder ur Bolagets bestånd av kassaflödesgenererande fastigheter. Vid utveckling av byggrätter arbetar Bolaget mot stadsbyggnadskontor i kommuner runtom i Sverige. Bolaget säljer antingen av byggrätterna helt och hållet eller skapar joint ventures tillsammans med externa finansierare och byggtreprenörer. Arbetet leds av Bolagets fastighetsutvecklingschef (tillika vice VD).

Ekonomi och finansiering

Bolagets ekonomi- och finansfunktion leds av CFO som ansvarar för ekonomisk rapportering internt och externt, skattefrågor, HR, ekonomi- och finansrelaterade frågor relaterade till förvärv och resultatuppföljning. Den ekonomiska förvaltningen hanteras externt av Hestia som hanterar den löpande redovisningen, bokslut, hyresadministration och fakturahantering. Bolagets finanschef är ansvarig för upphandling av finansiering vid förvärv och refinansiering, likviditetsplanering och optimering av låneportföljen.

Affärsutveckling

Samhällsbyggnadsbolaget växer i snabb takt och analyserar löpande ett stort antal potentiella förvärv. Inom affärsområdet affärsutveckling arbetar totalt tre anställda och arbetet leds av affärsutvecklingschefen.

Förvaltning

Samhällsbyggnadsbolaget använder sig av en effektiv förvaltningsmodell som bygger på användandet av en extern fastighetsförvaltning genom bolaget Hestia Sambygg.

Hestia Group AB

Hestia Group AB ger tillgång till ett brett utbud av tjänster och geografiska områden. Hestia Koncernen har idag mer än 180 anställda i Sverige, Finland och Norge och förvaltar totalt 3 miljoner kvadratmeter. Exempel på kunder är Handelsbanken, Danske Bank, DNB, Schroders, Mengus, Investor, Barings, Allianz och Alecta. Hestia Group ägs av Realia Group Oy.

Hestia Sambygg AB

Hestia Sambygg AB är en del av Hestia Group och grundades i början av 2016 av Ilija Batljan Invest AB och Hestia Group AB och ägs gemensamt av dessa bolag. Hestia Sambygg utgör en flexibel och skalbar fastighetsförvaltningsorganisation för Samhällsbyggnadsbolaget. Hestia Sambygg tillhandahåller teknisk och kommersiell fastighetsförvaltning, fastighetskötsel, bokföring och är ansvarig för förvaltningen av Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter.

Hestia Sambygg ersätter lokala aktörer som har varit ansvarig för fastighetsförvaltningen av Samhällsbyggnadsbolagets förvärvade fastigheter, vilket skapar stordriftsfördelar, något som gynnar både Hestia Sambygg och Samhällsbyggnadsbolaget. Överenskommelsen mellan Hestia Sambygg och Samhällsbyggnadsbolaget är skrivet på armslängds avstånd och är baserade på självkostnader samt en marginal om 7 procent. Genom att Hestia Sambygg tar hand om fastighetsförvaltningen, minimerar Samhällsbyggnadsbolaget sitt behov av personaladministration. Istället kan Samhällsbyggnadsbolagets personal fokusera på att skapa mervärde genom att växa sitt bestånd och utveckla de förvärvade fastigheterna.

FASTIGHETSBESTÅND FÖRE FÖRVARVEN

Detta avsnitt beskriver Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd per den 31 mars 2017.

Portföljöversikt

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsportfölj är indelat i segmenten Samhällsfastigheter, Bostäder samt Övrigt. Segmentet Samhällsfastigheter avser fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster eller där hyresgästerna till minst 30 procent är ägda av någon av de nordiska välfärdsstaterna. Segmentet Bostäder avser fastigheter där merparten av hyresintäkterna kommer från hyresrätter i stabila tillväxtorter. Segmentet Övrigt består av kommersiella fastigheter som förvärvats som en del av en portfölj av bostads- eller samhällsfastigheter och/eller fastigheter som Bolaget har för avsikt att utveckla till bostäder tillsammans med externa parter.

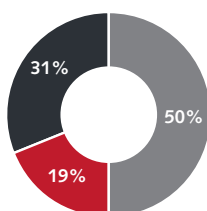
Baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" består fastighetsbeståndet av 675 fastigheter¹⁾ med

ett fastighetsvärde om 16 942 MSEK¹⁾, varav 600 MSEK²⁾ är hänförligt till byggrätter, och en total uthyrbar area om 1 058 262 kvadratmeter¹⁾. Baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" uppgår hyresintäkterna till 1 180 MSEK¹⁾ och driftnettot till 798 MSEK¹⁾, den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,7 procent¹⁾ och direktavkastningen till 4,9 procent.¹⁾³⁾ Fastighetsbeståndet består till största del av segmenten Samhällsfastigheter och Bostäder, vilka utgjorde 87 procent²⁾ av Bolagets fastighetsvärde baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Den geografiska tyngdpunkten i Samhällsbyggnadsbolaget ligger i mellersta och södra delarna av Sverige. Storstadsområden likt Storstockholm, Oslo och Malmö/Lund utgör 50 procent²⁾ av det totala fastighetsvärdet baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem.⁴⁾

Översikt av fastighetsbeståndet per 31 mars 2017

Notera att nedanstående information och nyckeltal baserar sig på Bolagets interna redovisningssystem samt dess aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.

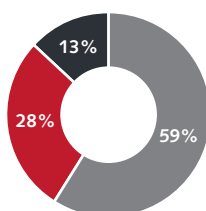
Fastighetsvärde per typ av stad⁵⁾



■ Storstad ■ Regionstad ■ Småstad

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

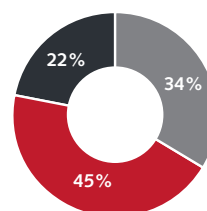
Fastighetsvärde per segment



■ Samhällsfastigheter ■ Bostäder ■ Övrigt

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

Uthyrbar area per segment



■ Samhällsfastigheter ■ Bostäder ■ Övrigt

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

Segment ⁶⁾	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, MSEK ⁷⁾	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, MSEK*	Driftnetto, MSEK*	Överskottsgrad, %*	Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	Direktavkastning, % ⁸⁾ *	WAULT, år
Samhällsfastigheter	237	9 985	358 648	587	489	83,4	99,0	4,9	7,8
Bostäder	388	4 806	471 129	442	222	50,3	99,2	4,8	n.a.
Övrigt	50	2 150	228 485	151	86	56,9	95,8	4,9	2,7
Total	675	16 942	1 058 262	1 180	798	67,6	98,7	4,9	6,8

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

3) Justerat för fastighetsvärde hänförligt till byggrätter om cirka 600 MSEK.

4) Storstad definieras som stad med mer än 100 000 invånare.

5) Storstad definieras som stad med mer än 100 000 invånare, regionstad som stad med 50 000–100 000 invånare, småstad som stad med mindre än 50 000 invånare.

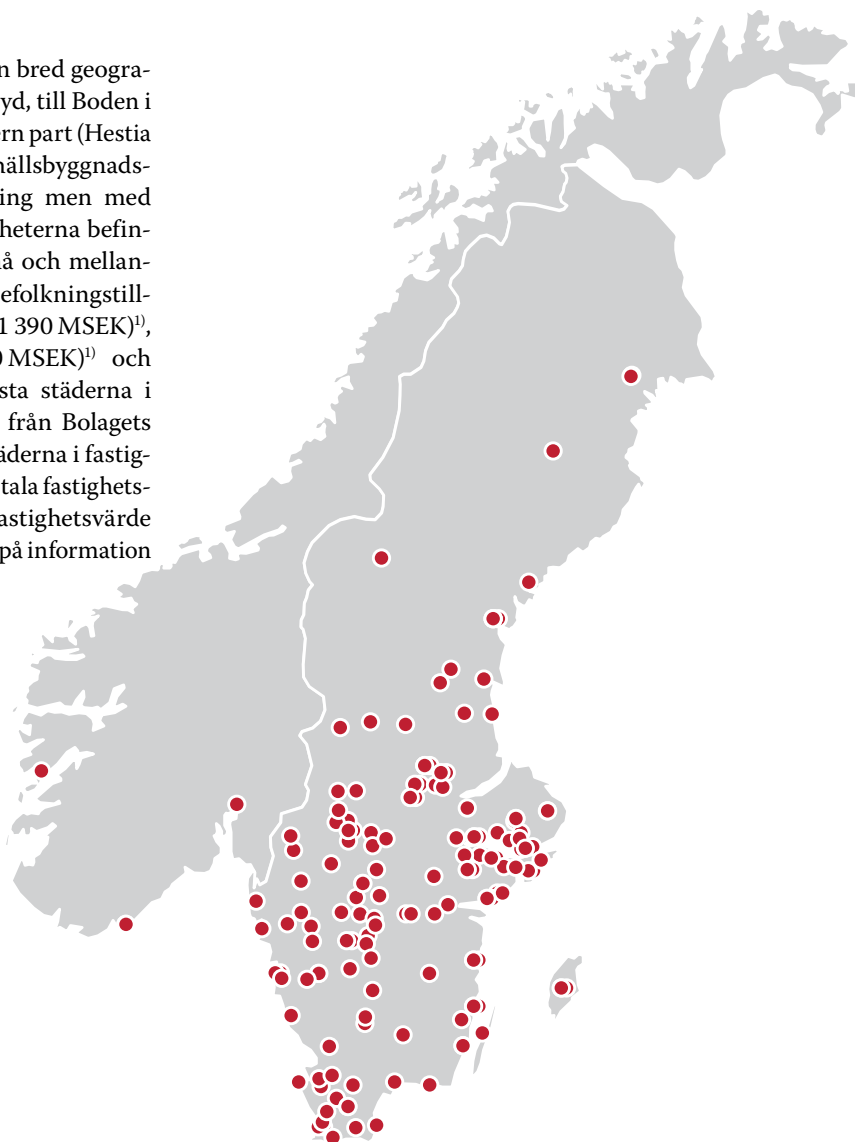
6) Notera att samtliga nyckeltal, förutom fastighetsvärde, är beräknade exklusive byggrätter.

7) Varav cirka 600 MSEK är hänförligt till byggrätter (76 MSEK hänförligt till Samhällsfastigheter, 126 MSEK hänförligt till Bostäder och 398 MSEK hänförligt till Övrigt).

8) Exklusive byggrätter.

Geografisk översikt

Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter har en bred geografisk spridning, med fastigheter från Ystad i syd, till Boden i norr. Fastighetsförvaltningen hanteras av extern part (Hestia Sambygg AB), vilket gör det möjligt för Samhällsbyggnadsbolaget att ha en bred geografisk spridning men med bibehållen effektivitet. Majoriteten av fastigheterna befinner sig i Storstockholm och Oslo samt i små och mellanstora städer runtom i Sverige med god befolkningstillväxt. Oslo (5 698 MSEK)¹⁾, Storstockholm (1 390 MSEK)¹⁾, Borlänge (867 MSEK)¹⁾, Oskarshamn (790 MSEK)¹⁾ och Nyköping (715 MSEK)¹⁾ utgör de fem största städerna i fastighetsportföljen baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem. De 10 största städerna i fastighetsportföljen utgör 68 procent¹⁾ av Bolagets totala fastighetsvärde och cirka 69 procent¹⁾ av Bolagets fastighetsvärde återfinns i storstäder och regionstäder baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem.²⁾



De 10 största städerna i fastighetsbeståndet

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets interna affärssystem och således inte har granskats av Bolagets revisor.

Stad	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK
Oslo	5 698,4	33,6	75 042	271,1	259,3
Storstockholm	1 390,0	8,2	60 407	84,0	55,0
Borlänge	866,9	5,1	54 798	68,1	48,3
Oskarshamn	790,2	4,7	84 349	76,1	42,1
Nyköping	715,1	4,2	77 947	43,1	24,4
Sundsvall	631,8	3,7	58 784	57,9	31,9
Motala	442,0	2,6	51 115	39,9	11,2
Bollnäs	346,0	2,0	42 334	41,3	18,1
Flen	343,8	2,0	29 406	30,4	16,1
Ludvika	343,1	2,0	50 389	41,2	20,5
Totalt	11 567,2	68,3	584 570	753,0	526,8

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

1) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

2) Storstad definieras som stad med mer än 100 000 invånare, regionstad som stad med 50 000–100 000 invånare, småstad som stad med mindre än 50 000 invånare.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Samhällsbyggnadsbolaget består primärt av två segment, Samhällsfastigheter och Bostäder, vilka tillsammans motsvarade 87 procent¹⁾ av fastighetsvärdet från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Segmentet Samhällsfastigheter utgörs av fastigheter med hyresgäster som direkt eller indirekt bedriver skattefinansierad verksamhet eller där hyresgästen till mer än 30 procent ägs av någon av de nordiska välfärdsstaterna. Motparten inom detta segment är normalt kommun, stat eller landsting och hyresavtalen är generellt längre än fastighetssegment med privata, kommersiella hyresgäster. Dessutom är dessa hyresgäster ofta mindre benägna att flytta från sina befintliga lokaler, då dessa i relativt hög utsträckning är specialanpassade, jämfört med privata, kommersiella hyresgäster. Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) för Samhällsfastigheter, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", uppgår till 7,8 år.¹⁾

Bostäder är ett segment där det generellt inte finns någon kontraktslängd på hyresavtalen, utan bostäderna hyrs på tillsvidarebasis. Bolaget upplever samtidigt bostäder i Sverige som ett relativt säkert tillgångsslag givet den höga efterfrågan på bostadsfastigheter som råder i Sverige²⁾ tillsammans med det rådande regelverket.

Det tredje segmentet, Övrigt, har kortare genomsnittlig återstående kontraktstid än Samhällsfastigheter. Bolagets avsikt för beståndet i detta segment är emellertid inte att förvalta fastigheterna långsiktigt, utan primärt att utveckla byggrätter för bostadsutveckling. Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) för segmentet Övrigt, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", uppgår till 2,7 år.¹⁾

Se avsnitten "Samhällsfastigheter – Hyresgäster och kontraktsstruktur" samt "Övrigt – Hyresgäster och kontraktsstruktur" för mer information avseende hyresgäster och kontraktsstruktur.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Det totala hyresvärdet, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", för Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd uppgår till 1 196 MSEK¹⁾. Värdet av vakanta ytor samt uthyrning under bedömt marknadspris, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", uppgår till cirka 16 MSEK.¹⁾

Den ekonomiska uthyrningsgraden, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", uppgår till 99,0 procent¹⁾ i segmentet Samhällsfastigheter, 99,2 procent¹⁾ i segmentet Bostäder, samt 95,8 procent¹⁾ i segmentet Övrigt.

Hyresintäkter

Samhällsbyggnadsbolagets totala hyresintäkter uppgår till 1 180 MSEK¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Hyresintäkterna avser periodens hyres-

intäkter inkl. driftstillägg med avdrag för rabatter och hyresförluster.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgår till 383 MSEK¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Fastighetskostnaderna består av taxebundna kostnader (kostnader för värme, vatten, el och avfallshantering), underhållskostnader, fastighetsskatt, kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning genom Bolagets externa samarbetspartner samt övriga driftskostnader.

Utvecklingsportfölj

Bolagets utvecklingsportfölj har ett bokfört värde om 600 MSEK³⁾ per den 31 mars 2017 fördelat på 513 400 kvadratmeter³⁾ och elva projekt, vilket värderats av tredje part och utgör en del av värderingsintyget, se avsnittet "Värderingsintyg", och är information som hämtats från Bolagets interna redovisningssystem. Den externa värderingen baserar sig på det realiserbara värdet för utvecklingsportföljen utifrån projektens nuvarande status i projektutvecklingsfasen. Enbart två av de elva projekten har erhållit lagakraftvunnen detaljplan för utveckling av bostäder. En stor del av värdepotentialen i projekten synliggörs emellertid först när detaljplanen godkänts, vilket förklarar det låga genomsnittliga värdet per kvadratmeter för projektportföljen. Det redovisade värdet per kvadratmeter för projektportföljen, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, uppgår till 1 169 SEK³⁾. Vidare har Bolaget identifierat ytterligare 25 000 kvadratmeter³⁾ byggrätter, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, som inte har värderats av extern part och som inte är upptaget i Bolagets balansräkning, vilket indikerar ytterligare värdepotential som ännu inte synliggjorts. Totalt omfattar Bolagets projektportfölj, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, således cirka 538 400 kvadratmeter³⁾.

Bolaget har historiskt realiserat ett projekt i Falkenberg (Bacchus 1) på 58 000 kvadratmeter³⁾ för 226 MSEK³⁾, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem. Projektet såldes i två delar, 18 000 kvadratmeter³⁾ såldes för 70 MSEK³⁾ till ett konsortium där Samhällsbyggnadsbolaget fortsatt äger 10 procent, och 40 000 kvadratmeter³⁾ såldes för 156 MSEK³⁾ till ett joint venture som Samhällsbyggnadsbolaget och HSB äger lika stora delar av. Etapp 1 av projektet hade säljstart i februari 2017.

Avyttrade utvecklingsprojekt

Utvecklingsprojekt	Kommun	Antal kvm ('000)	Lagakraftvunnen detaljplan	Realiserat värde (MSEK)
Bacchus 1 ¹⁾	Falkenberg	58	Ja	226
Totalt		58		226

1) 18 000 kvadratmeter såldes för 70 MSEK till ett konsortium där Samhällsbyggnadsbolaget fortsatt äger 10 procent, och 40 000 kvadratmeter såldes för 156 MSEK till ett joint venture som Samhällsbyggnadsbolaget och HSB äger lika stora delar av.

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2016.

3) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

Utvecklingsprojekt med extern värdering per 31 mars 2017

Utvecklingsprojekt	Kommun	Lagakraft- vunnen detaljplan	Antal kvm	Bokfört värde, MSEK ¹⁾
Sjöcrona 1	Höganäs	Ja	9 700	72
Nöthagen	Nyköping	Nej	155 000	230
Kaffebryggaren	Nykvarn	Nej	25 000	100
Born	Falun	Nej	100 000	100
Kullen	Ulricehamn	Nej	7 000	6
Norrköping	Norrköping	Nej	21 700	20
Jordbro	Haninge	Nej	90 000	6
Västerhaninge	Haninge	Nej	100 000	42
Dp Tillbringaren	Nykvarn	Nej	4 000	12
Dp Grytan	Nykvarn	Nej	1 000	4
Skrattmäsen	Malmö	Ja	–	8
			513 400	600

1) Värdering har utförts av tredje part och utgör en del av värderingsintygen, se avsnittet "Värderingsintyg".

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

Utvecklingsprojekt utan extern värdering per 31 mars 2017

Utvecklingsprojekt	Kommun	Lagakraft- vunnen detaljplan	Antal kvm	Bokfört värde, MSEK
Munkebergsstrand	Luleå	Nej	22 000	–
Gamla Mejeriet	Uppsala	Nej	3 000	–
			25 000	–

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).



Pågående projekt¹⁾

SIÖCRONA 1 (HÖGANÄS) GODKÄND DETALJPLAN - Fastighet: Sjöcrona 1 120 lägenheter 9 700 kvm - Extern värdering: 72 MSEK²⁾	NÖTHAGEN (NYKÖPING) DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Raspen 1,2,3 1 600 lägenheter 155 000 kvm - Extern värdering: 230 MSEK²⁾ - Planerad detaljplansgodkännande i andra kvartalet 2018	KAFFEBRYGGAREN (NYKVARN) DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Kaffebryggaren 1 300 lägenheter 25 000 kvm - Extern värdering: 100 MSEK²⁾ - Planerad detaljplansgodkännande i andra kvartalet 2018
BORN (FALUN) DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Falun 9:22 1 300 lägenheter 100 000 kvm - Extern värdering: 100 MSEK²⁾ - Planerad detaljplansgodkännande i andra kvartalet 2018	KULLEN (ULRICEHAMN) DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Elverket 65 lägenheter 7 000 kvm - Extern värdering: 6 MSEK²⁾ - Planerad detaljplansgodkännande i andra kvartalet 2018	NORRKÖPING (NORRKÖPING) DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Järven 4 270 lägenheter 21 700 kvm - Extern värdering: 20 MSEK²⁾ - Planerad detaljplansgodkännande i andra kvartalet 2018 - LOI med Aleris för 100 lägenheter
JORDBRO (HANINGE) DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Kalvsvik 11:9; 1:4 750 lägenheter 90 000 kvm - Extern värdering: 6 MSEK²⁾ - Planerad detaljplansgodkännande i andra kvartalet 2018	VÄSTERHANINGE (HANINGE) DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Åby 1:67 m.fl. 750 lägenheter 100 000 kvm - Extern värdering: 42 MSEK²⁾ - Planerad detaljplansgodkännande i andra kvartalet 2018	DP TILLBRINGAREN (NYKVARN) DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Tillbringaren 2 - Extern värdering: 12 MSEK²⁾ 4 000 kvm
DP GRYTAN (NYKVARN) DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Grytan 6 1 000 kvm - Extern värdering: 4 MSEK²⁾	SKRATTMÅSEN (MALMÖ) GODKÄND DETALJPLAN - Fastighet: Skrattnåsen 4 - Extern värdering: 8 MSEK²⁾	ARLÖV 11:294 DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Arlöv 11:294 2 500 kvm - Extern värdering: 3,5 MSEK²⁾
KÄVLINGE DETALJPLANSPROCESS - Fastighet: Rödjan 7 500 lägenheter 43 000 kvm - Extern värdering: 52 MSEK²⁾	GAMLA MEJERIET (UPPSALA) PROJEKTIDÉ - Fastighet: Kvarngärdet 33:2 3 000 kvm - Extern värdering: N/A	MUNKEBERGSSTRAND (LULEÅ) LOI-FAS - Fastighet: N/A 260 lägenheter 22 000 kvm - Extern värdering: N/A - Tilldelningsavtal avseende land med Luleå kommun

1) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

2) Värdering har utförts av tredje part och utgör en del av värderingsintygen, se avsnittet "Värderingsintyg".

Samhällsfastigheter

Översikt

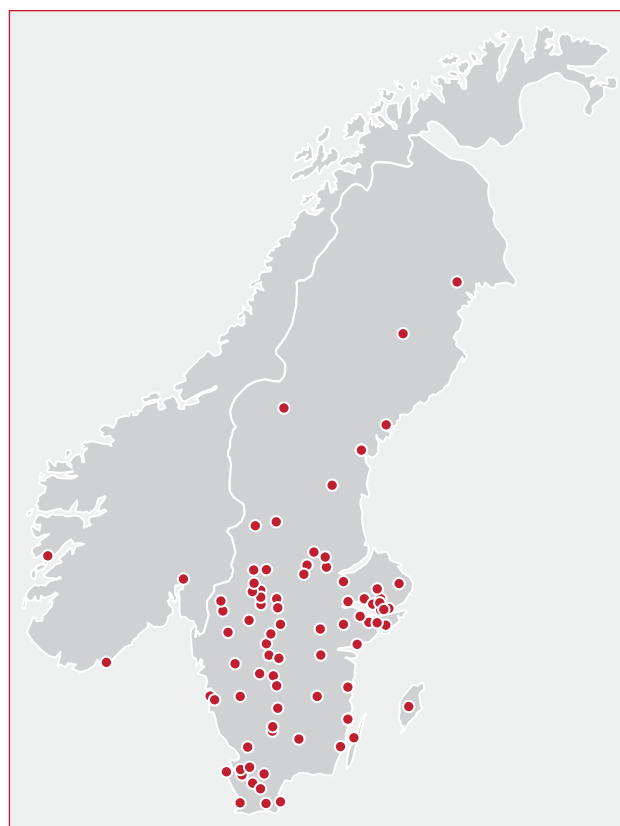
Samhällsfastigheter är Samhällsbyggnadsbolagets största segment med 59 procent¹⁾ av Bolagets fastighetsvärde baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Segmentet Samhällsfastigheter avser fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster eller där hyresgästerna till minst 30 procent är ägda av någon av de nordiska välfärdsstaterna.

Bolaget äger 237 fastigheter¹⁾ med en uthyrbar area om 358 648 kvadratmeter¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Fastighetsvärdet uppgår till 9 985 MSEK¹⁾ med hyresintäkter om 587 MSEK¹⁾ och ett driftnetto om 489 MSEK¹⁾, vilket motsvarar en direktavkastning om 4,9 procent¹⁾, exklusive värdet av byggrätter, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 99,0 procent¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Inom segmentet Samhällsfastigheter har Bolaget långa kontrakt med stabila motparter, där de fem största hyresgästerna, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, har en genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) om 9,3 år²⁾ baserat på Bolagets interna redovisningssystem. Majoriteten av hyresgästerna i Samhällsbyggnadsbolagets samhällsfastigheter är direkt eller indirekt skattefinansierade. Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT), baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", uppgår till 7,8 år¹⁾. Kassaflödena i detta segment karaktäriseras av låg risk givet låg hyresgästomsättning (specialanpassade fastigheter, långa avtal och höga kostnader relaterade till omlokalisering) samt hög kreditvärdighet. Då nya avtal med nya motparter ofta är kopplat till omfattande byråkrati och kräver en hel del administrativt arbete föredrar offentliga hyresgäster ofta att förlänga befintliga avtal.

De fem största hyresgästerna i segmentet är DNB, Justis- och beredskapsdepartementet, Landstinget i Dalarna, Ambea och Borlänge kommun och utgör 59,8 procent av segmentets hyresintäkter baserat på Bolagets interna redovisningssystem.²⁾ DNB är hyresgäst i fastigheten Dronning Eufemias gate 30 (Barcode), Statsbygg/Justis- och beredskapsdepartementet är hyresgäst i fastigheten Gullhaug Torg 4 i Oslo, Landstinget i Dalarna är hyresgäst i ett antal vårdrelaterade fastigheter primärt på Skönvik, Ambea är genom dotterbolag primärt hyresgäst i ett antal LSS-boenden runtom i Sverige och Borlänge kommun är hyresgäst i bland annat Borlänge stadshus.



NYCKELTAL¹⁾

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.

Antal fastigheter	237
Fastighetsvärde, MSEK ²⁾	9 985
Uthyrbar area, kvm	358 648
Hyresintäkt, MSEK*	587
Driftnetto, MSEK*	489
Överskottsgrad, %*	83,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	99,0
Direktavkastning, %*	4,9
WAULT, år	7,8

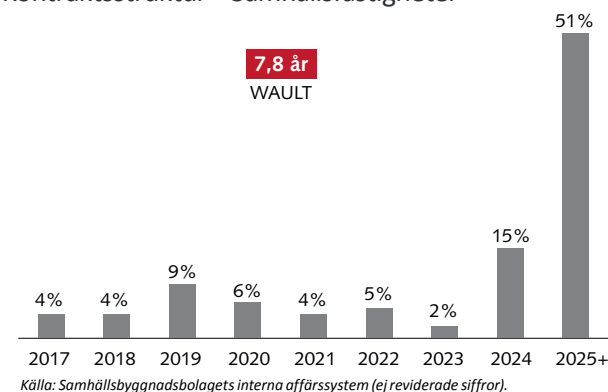
1) Notera att samtliga nyckeltal, förutom fastighetsvärde, är beräknade exklusive byggrätter.

2) Varav 76 MSEK hänförligt till byggrätter.

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Kontraktsstruktur – Samhällsfastigheter



1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

Bolagets fem största hyresgäster – Samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hyresintäkt (MSEK)	Genomsnittlig kontraktstid (år)	Antal kontrakt	Del av totala hyresintäkter (%)
DNB	187,1	10,3	1	31,9
Justis-og beredskaps- departementet	84,0	7,4	2	14,3
Landstinget Dalarna	29,7	4,3	37	5,1
Ambea	29,2	11,3	36	5,0
Borlänge kommun	21,1	12,2	4	3,6
Totalt, de fem största hyresgästerna	351,2	9,3	80	59,8
Övriga	235,7	5,6	653	40,2
Totalt	586,8	7,8	733	100,0

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

De 10 största städerna i fastighetsbeståndet – Samhällsfastigheter

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets interna affärssystem och således inte har granskats av Bolagets revisor.

Stad	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK
Oslo	5 698,4	57,1	75 042	271,1	259,3
Storstockholm	663,1	6,6	23 184	36,6	30,5
Borlänge	550,2	5,5	34 772	43,8	32,7
Flen	254,9	2,6	18 046	20,4	11,7
Säter	220,0	2,2	43 609	33,8	13,2
Kristiansand	203,0	2,0	7 161	13,1	12,1
Sundsvall	183,2	1,8	13 802	14,1	10,8
Göteborg	144,0	1,4	13 570	11,5	7,8
Höganäs	121,2	1,2	3 383	3,7	2,5
Västerås	118,7	1,2	2 746	5,6	5,1
Totalt	8 156,7	81,7	235 314	453,8	385,7

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).



*Exempel på samhällsfastigheter***OSLO, GULLHAUG TORG 4**

Hyresgäst är Justis-og beredskapsdepartementet

**BORLÄNGE, BORDET 1**

Hyresgäst är Kunskapsskolan

**KARLSTAD, TJÄRVEDEN 1 (LSS)**

Hyresgäst är Karlstads kommun

**OSKARSHAMN, HÄLSAN 22**

Hyresgäst är Landstinget i Kalmar län

**BORGHOLM, ÖLAND 4 (LSS)**

Hyresgäst är Borgholms kommun

**BORLÄNGE, SPÄNNAREN 10**

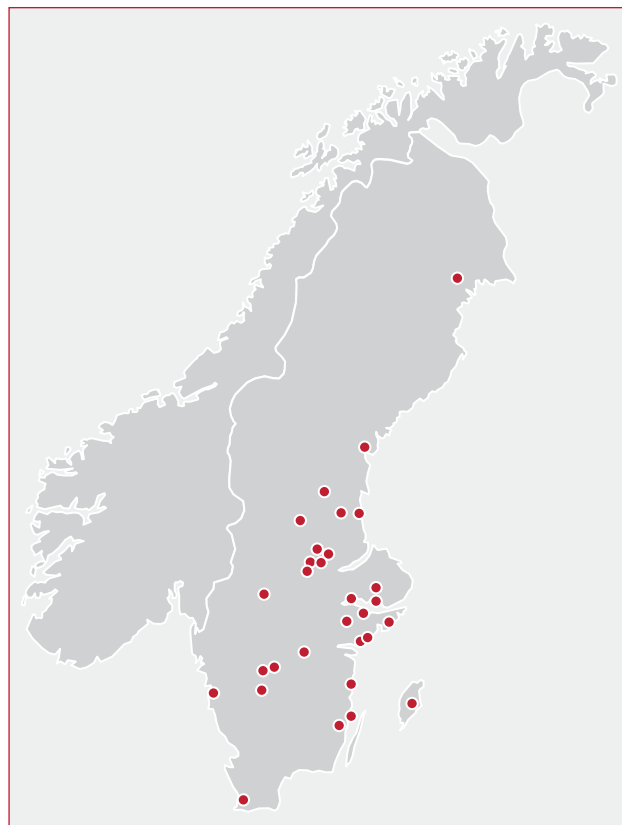
Hyresgäst är Borlänge kommun



Bostäder

Översikt

Bostäder är Samhällsbyggnadsbolagets näst största segment med 28 procent¹⁾ av Bolagets fastighetsvärde baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Bolaget äger 388 fastigheter¹⁾ med en uthyrbar area om 471 129 kvadratmeter¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Fastighetsvärdet uppgår till 4 806 MSEK¹⁾ med hyresintäkter om 442 MSEK¹⁾ och ett driftnetto om 222 MSEK¹⁾, vilket motsvarar en direktavkastning om 4,8 procent¹⁾, exklusive värdet av byggrätter, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 99,2 procent baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".¹⁾

NYCKELTAL¹⁾

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.

Antal fastigheter	388
Fastighetsvärde, MSEK ²⁾	4 806
Uthyrbar area, kvm	471 129
Hyresintäkt, MSEK*	442
Driftnetto, MSEK*	222
Överskottsgrad, %*	50,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	99,2
Direktavkastning, %*	4,8

1) Notera att samtliga nyckeltal, förutom fastighetsvärde, är beräknade exklusive byggrätter.

2) Varav 126 MSEK hänförligt till byggrätter.

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

De 10 största städerna i fastighetsbeståndet – Bostäder

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets interna affärssystem och således inte har granskats av Bolagets revisor.

Stad	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK
Oskarshamn	559,8	11,6	58 118	53,9	28,6
Storstockholm	523,9	10,9	22 602	28,3	18,2
Sundsvall	448,6	9,3	44 982	43,8	21,0
Motala	378,0	7,9	45 211	34,1	8,1
Bollnäs	346,0	7,2	42 334	41,3	18,1
Ludvika	335,9	7,0	47 747	40,3	20,6
Borlänge	316,7	6,6	20 026	24,3	15,5
Karlstad	280,0	5,8	18 295	19,5	11,7
Skaraborg	263,4	5,5	34 367	28,2	14,5
Malmö/Lund	183,5	3,8	7 621	10,0	6,3
Totalt	3 635,8	75,7	341 302	323,7	162,6

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Exempel på bostadsfastigheter

VÄSTERVIK, FABRIKANTEN 10–11



KARLSTAD, LETTEN 1, 2, 3, 4



OSKARSHAMN, EMMEKALV 4:55



NYBRO, VALEN 1



SKARA, YGGDRASIL 1 & 2



BORLÄNGE, LISSHAGEN 4



Övrigt

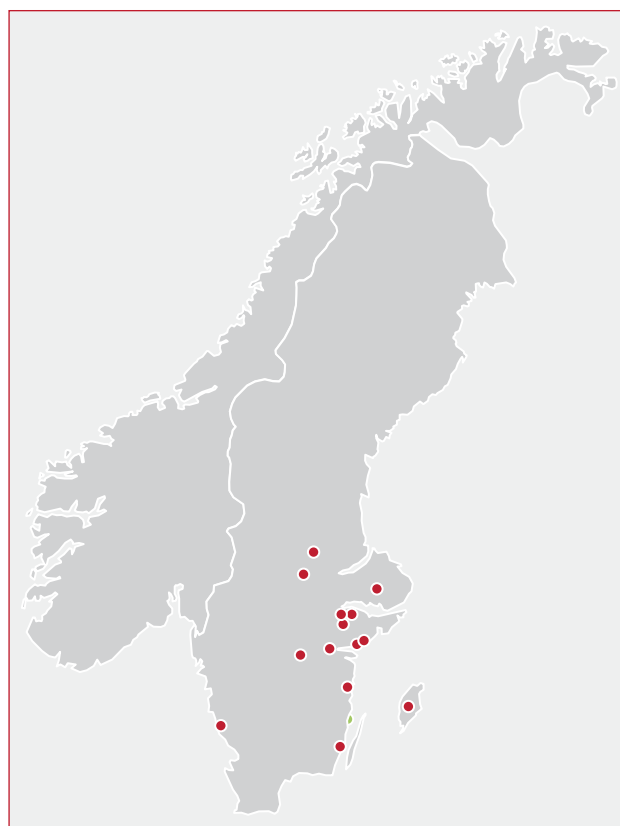
Översikt

Övrigt är Samhällsbyggnadsbolagets minsta segment med 13 procent¹⁾ av Bolagets fastighetsvärde baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Bolaget äger 50 fastigheter¹⁾ med en uthyrbar area om 228 485 kvadratmeter¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Fastighetsvärdet uppgår till 2 150 MSEK¹⁾ med hyresintäkter om 151 MSEK¹⁾ och ett driftnetto om 86 MSEK¹⁾, vilket motsvarar en direktavkastning om 4,9 procent¹⁾, exklusive värdet av byggrätter baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 95,8 procent¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Segmentet Övrigt har kortare genomsnittlig återstående kontraktstid än Samhällsfastigheter. Bolagets avsikt för beståndet i detta segment är emellertid inte att förvalta fastigheterna långsiktigt, utan primärt att utveckla byggrätter för bostadsutveckling. De fem största hyresgästerna inom segmentet Övrigt utgör totalt 25,5 procent av segmentets hyresintäkter och har en genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) om 3,2 år²⁾ baserat på Bolagets interna redovisningssystem. Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) för segmentet som helhet uppgår till 2,7 år baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".¹⁾

De fem största hyresgästerna i segmentet är; NLY Scandinavia, en del av Qliro Group och som hyr lagerlokal i Falkenberg för e-handelssajten Nelly.com, Vitamex Scandinavia, en del av DCC Health and Beauty Solutions, arkitekt- och teknikonsultföretaget SWECO Sverige, International Aluminium Casting, Gredby AB i Eskilstuna, och IT-företaget EVRY Sweden.²⁾

NYCKELTAL¹⁾

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.

Antal fastigheter	50
Fastighetsvärde, MSEK ²⁾	2 150
Uthyrbar area, kvm	228 485
Hyresintäkt, MSEK*	151
Driftnetto, MSEK*	86
Överskottsgrad, %*	56,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	95,8
Direktavkastning, %*	4,9
WAULT, år	2,7

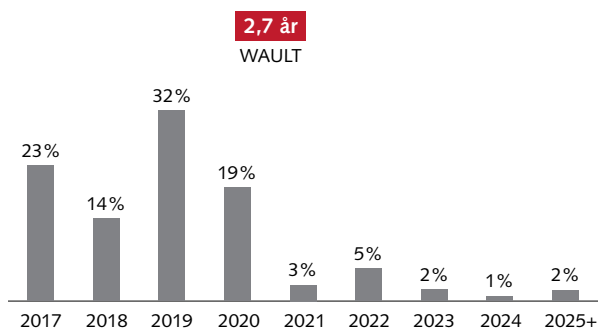
1) Notera att samtliga nyckeltal, förutom fastighetsvärde, är beräknade exklusive byggrätter.

2) Varav 350 MSEK hänförligt till byggrätter.

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Kontraktsstruktur – Övrigt



Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

Bolagets fem största hyresgäster – Övrigt

Hyresgäst	Hyresintäkt (MSEK)	Genomsnittlig kontraktstid (år)	Antal kontrakt	Del av totala hyresintäkter (%)
NLY Scandinavia AB	15,7	2,8	4	10,4
Vitamex Manufacturing AB	8,1	3,0	1	5,4
SWECO Sverige AB	5,2	5,7	2	3,4
International Aluminium Casting	4,8	3,4	2	3,2
EVRY Sweden AB	4,7	2,0	3	3,1
Totalt, de fem största hyresgästerna	38,5	3,2	12	25,5
Övriga	112,5	2,5	875	74,5
Totalt	151,0	2,7	887	100,0

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

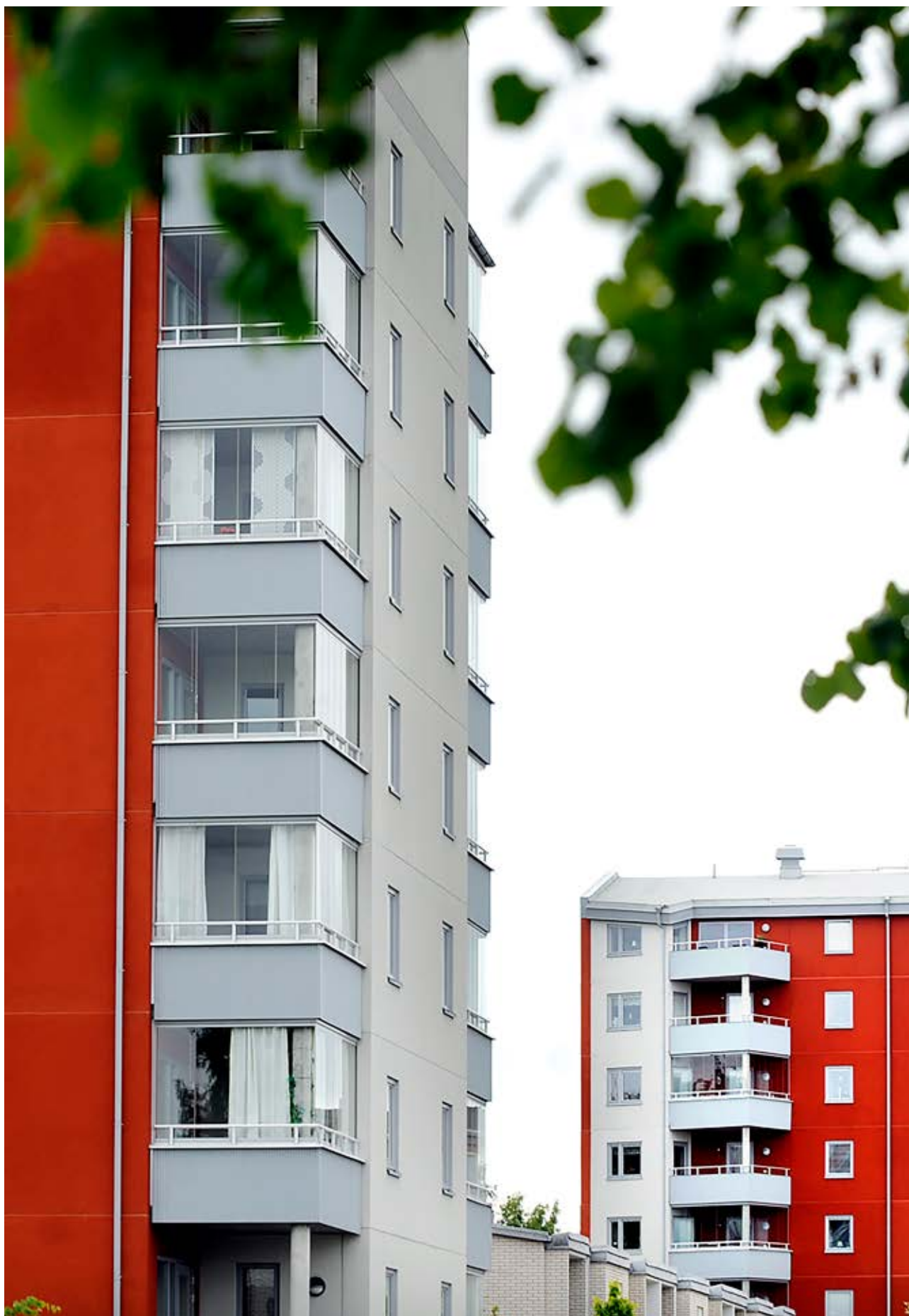
De 10 största städerna i fastighetsbeståndet – Övrigt

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets interna affärssystem och således inte har granskats av Bolagets revisor.

Stad	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Hysesintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK
Nyköping	640,9	29,8	73 723	38,1	20,9
Falkenberg	337,0	15,7	53 700	25,7	15,9
Storstockholm	203,0	9,4	14 621	19,1	6,3
Oskarshamn	190,4	8,9	18 715	17,4	10,8
Falun	182,0	8,5	9 078	6,7	3,9
Norrköping	173,0	8,0	12 000	8,1	6,9
Västervik	110,8	5,2	10 152	10,6	6,5
Uppsala	69,0	3,2	2 500	4,7	3,9
Motala	64,0	3,0	5 904	5,8	3,2
Gotland	55,0	2,6	2 527	2,9	1,6
Totalt	2 025,1	94,2	202 920	139,2	79,9

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).





FASTIGHETSBESTÅND EFTER FÖRVÄRVEN OCH AVYTTRINGARNA

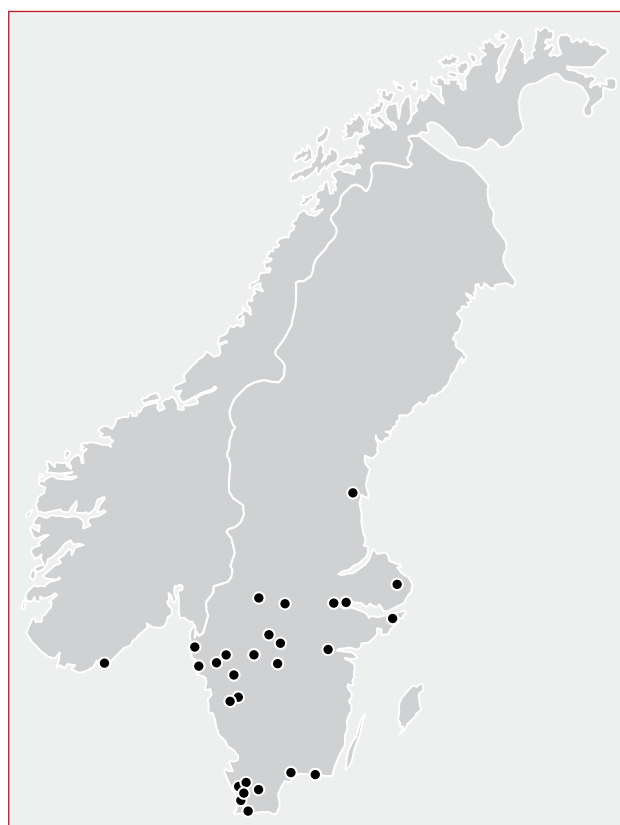
Per 31 mars 2017 uppgick Bolagets redovisade värde för fastighetsbeståndet till 16,9 miljarder SEK¹⁾. Efter utgången av 31 mars 2017 fram till och med 30 april 2017 har Bolaget ingått avtal om att förvärva 69 fastigheter och avyttra 5 fastigheter, motsvarande en positiv nettoeffekt för Bolagets fastighetsvärde om 3,8 miljarder SEK. Notera att värderingsintygen i avsnittet "Värderingsintyg" inte tar hänsyn till dessa avtalade förvärv och avyttringar. Nedan beskrivs dessa förvärv och avyttringar samt hur Bolagets fastighetsbestånd per 31 mars 2017 skulle se ut justerat för de avtalade förvärven och avyttringarna.

Förvärven

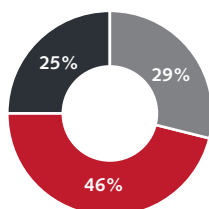
Efter utgången av 31 mars 2017 och fram till och med den 30 april har Bolaget ingått avtal om att förvärva 62 fastigheter²⁾ motsvarande 2 981 MSEK²⁾ i Sverige och 7 fastigheter²⁾ motsvarande 947 MSEK²⁾ i Kristiansand, i Norge, totalt 69 fastigheter²⁾ motsvarande 3 928 MSEK²⁾, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". De förvärvade portföljerna består, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem, av en samhällsfastighet i Värmdö värderad till 110 MSEK²⁾, en portfölj av samhällsfastigheter i Karlskrona värderad till 719 MSEK²⁾, en portfölj av samhällsfastigheter i Kristiansand värderad till 947 MSEK²⁾, en portfölj av samhällsfastigheter i Västerås värderad till 324 MSEK²⁾ samt en portfölj från fastighetsbolaget Hemsö, med fastigheter i västra och södra Sverige bestående av äldre bostadshem, utbildningsfastigheter samt kommersiella fastigheter för 1 828 MSEK²⁾. Baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" uppgår totala hyresintäkter för Förvärven till 303 MSEK³⁾, driftnettot till 209 MSEK³⁾ och direktavkastningen till 5,4 procent³⁾, exklusive värdet på byggrätter om totalt 56 MSEK²⁾.

Översikt av Förvärven

Notera att nedanstående information och nyckeltal baserar sig på Bolagets interna redovisningssystem samt Förvärvens aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.



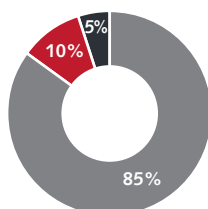
Fastighetsvärde per typ av stad⁴⁾



■ Storstad ■ Regionstad ■ Småstad

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

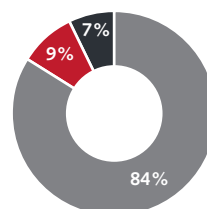
Fastighetsvärde per segment



■ Samhällsfastigheter ■ Bostäder ■ Övrigt

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

Uthyrbar area per segment



■ Samhällsfastigheter ■ Bostäder ■ Övrigt

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

1) Baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 31 mars 2017 hämtad från Bolagets delårsrapport (ej reviderad).

2) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

3) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

4) Storstad definieras som stad med mer än 100 000 invånare, regionstad som stad med 50 000–100 000 invånare, småstad som stad med mindre än 50 000 invånare.

FASTIGHETSBESTÅND EFTER FÖRVÄRVEN OCH AVYTTRINGARNA

Segment	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, MSEK*	Driftnetto, MSEK*	Överskottsgrad, %*	Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	Direktavkastning, % ²⁾ *	WAULT, år
Samhällsfastigheter	54	3 335	249 686	267	190	71,2	92,4	5,7	5,8
Bostäder	5	383	27 325	28	18	62,3	94,6	4,6	e.t.
Övrigt	10	211	21 296	8	1	18,1	47,1	0,9	4,1
Total	69	3 928	298 307	303	209	69,0	90,3	5,4	5,7

1) Varav 56 MSEK är hänförligt till byggrätter (4 MSEK hänförligt till Samhällsfastigheter och 52 MSEK hänförligt till Övrigt).

2) Exklusive byggrätter.

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Översikt av Förvärven¹⁾

HEMSÖ



Karlshamn Lasarettet 8

- Antal fastigheter: 34
- Uthyrbar area, kvm: 174 231



Alle 20

- Antal fastigheter: 7
- Uthyrbar area, kvm: 45 230

KARLSKRONA



Karlskrona Fregatten 16

- Antal fastigheter: 12
- Uthyrbar area, kvm: 57 882

VÄSTERÅS



Västerås Almen 2

- Antal fastigheter: 14
- Uthyrbar area, kvm: 17 082

Avyttringar

Efter utgången av 31 mars 2017 och fram till och med den 30 april har Bolaget ingått avtal om att avyttra fastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 105 MSEK¹⁾ på Gotland och motsvarande ett fastighetsvärde om 16 MSEK¹⁾ i Nyköping, totalt fem²⁾ fastigheter motsvarande 121 MSEK¹⁾, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjänings-

förmåga". Tre av fastigheterna som avyttrats har klassificerats som Bostäder och två som Övrigt. Baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" uppgår totala hyresintäkter för avyttringarna på tolv månadersbasis till 9 MSEK²⁾, driftnettot till 4 MSEK²⁾ och direktavkastningen till 3,7 procent²⁾.

1) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

2) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Översikt av Avyttringarna

Notera att nedanstående information och nyckeltal baserar sig på Bolagets interna affärssystem samt dess aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.

Segment	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, MSEK	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, MSEK*	Driftnetto, MSEK*	Överskottsgrad, %*	Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	Direktavkastning, %*	WAULT, år
Samhällsfastigheter	0	0	0	0	0	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.
Bostäder	3	50	3 396	4	2	53,7	100,0	4,1	e.t.
Övrigt	2	71	5 715	5	2	51,3	100,0	3,4	1,0
Total	5	121	9 111	9	4	52,4	100,0	3,7	1,1

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd efter Förvärven och Avyttringarna

Efter Förvärven och Avyttringarna, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", ökar Samhällsbyggnadsbolagets totala fastighetsportfölj per 31 mars 2017 från 16 942 MSEK¹⁾ till 20 749 MSEK¹⁾ och antalet fastigheter från 675¹⁾ till 739¹⁾. Förvärven stärker Samhällsbyggnadsbolagets position inom segmentet Samhällsfastigheter. Samhällsfastigheter representerar 85 procent²⁾ av fastighetsvärdet i Förvärven baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Förvärven återfinns primärt i storstadsområden och starka regionstäder och stärker Bolagets närvaro i städer där Bolaget redan är etablerat. De 10 största städerna i Bolagets fastighetsbestånd utgjorde innan Förvärven och Avyttringarna 68 procent²⁾ av Bolagets

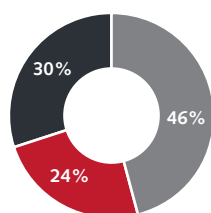
fastighetsvärde, vilket efter Förvärven och Avyttringarna minskar till 64 procent²⁾ baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem.

Baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" minskar den ekonomiska uthyrningsgraden efter Förvärven och Avyttringarna från 98,7 procent¹⁾ till 96,8 procent¹⁾, hyresintäkterna ökar från 1 180 MSEK¹⁾ till 1 475 MSEK¹⁾ och driftnettot ökar från 798 MSEK¹⁾ till 1 002 MSEK¹⁾. Den implicita direktavkastningen ökar därmed från 4,9 procent¹⁾ till 5,0 procent¹⁾, justerat för byggrättsvärden baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Översikt av fastighetsbeståndet efter Förvärven och Avyttringarna

Notera att nedanstående information och nyckeltal baserar sig på Bolagets interna redovisningssystem samt dess aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.

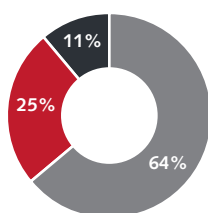
Fastighetsvärde per typ av stad³⁾



■ Storstad ■ Regionstad ■ Småstad

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

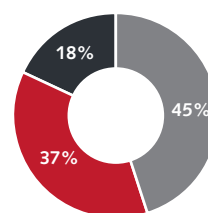
Fastighetsvärde per segment



■ Samhällsfastigheter ■ Bostäder ■ Övrigt

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

Uthyrbar area per segment



■ Samhällsfastigheter ■ Bostäder ■ Övrigt

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

Segment ¹⁾	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, MSEK ²⁾	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, MSEK*	Driftnetto, MSEK*	Överskottsgrad, %*	Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	Direktavkastning, % ³⁾ *	WAULT, år
Samhällsfastigheter	291	13 320	608 334	854	679	79,6	96,8	5,1	7,2
Bostäder	390	5 139	498 058	467	238	51,0	98,9	4,7	–
Övrigt	58	2 290	244 066	154	87	55,1	90,8	4,6	2,8
Total	739	20 749	1 348 458	1 475	1 002	68,0	96,8	5,0	6,5

1) Notera att samtliga nyckeltal, förutom fastighetsvärde, är beräknade exklusive byggrätter.

2) Varav 656 MSEK är hänförligt till byggrätter (80 MSEK hänförligt till Samhällsfastigheter, 126 MSEK hänförligt till Bostäder och 450 MSEK hänförligt till Övrigt).

3) Exklusive byggrätter.

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

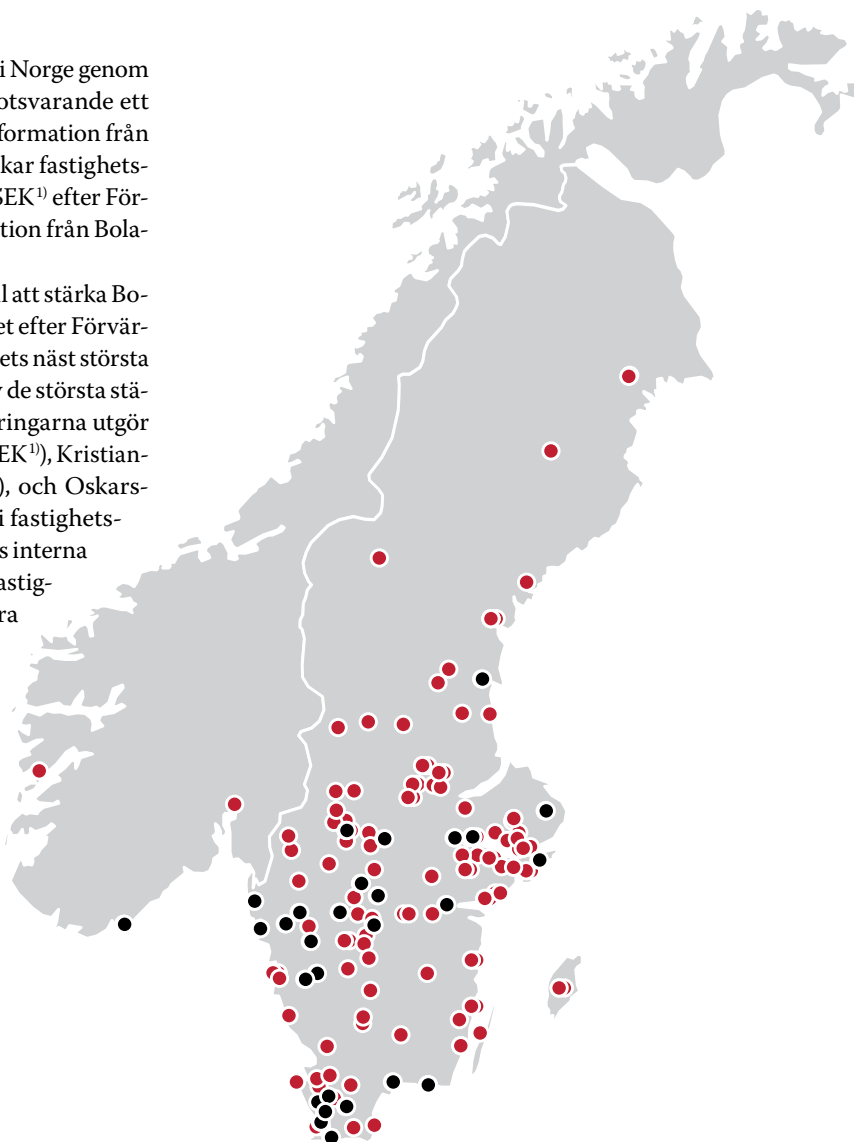
2) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

3) Storstad definieras som stad med mer än 100 000 invånare, regionstad som stad med 50 000–100 000 invånare, småstad som stad med mindre än 50 000 invånare.

Geografisk översikt

Genom Förvärven utökar Bolaget sin närvaro i Norge genom förvärv av tre¹⁾ fastigheter i Kristiansand, motsvarande ett fastighetsvärde om 947 MSEK¹⁾, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem. Totalt ökar fastighetsvärdet i Norge från 6 006 MSEK¹⁾ till 6 953 MSEK¹⁾ efter Förvärven och Avyttringarna, baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem.

Förvärven och Avyttringarna bidrar även till att stärka Bolagets position i Storstockholmsområdet, vilket efter Förvärven och Avyttringarna fortsätter att vara Bolagets näst största stad, samt att etablera Malmö/Lund som en av de största städerna för Bolaget. Efter Förvärven och Avyttringarna utgör Oslo (5 698 MSEK¹⁾), Storstockholm (1 507 MSEK¹⁾), Kristiansand (1 151 MSEK¹⁾), Borlänge (867 MSEK¹⁾), och Oskarshamn (790 MSEK¹⁾) de fem största städerna i fastighetsportföljen baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem. De 10 största städerna i fastighetsportföljen kommer samtidigt att utgöra cirka 64 procent¹⁾ av Bolagets totala fastighetsvärde, en minskning med cirka 4 procentenheter jämfört med innan Förvärven och Avyttringarna och cirka 70 procent av Bolagets fastighetsvärde kommer att återfinnas i storstäder och regionstäder baserat på information från Bolagets interna redovisningssystem.²⁾



De 10 största städerna i fastighetsbeståndet

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets interna affärssystem och således inte har granskats av Bolagets revisor.

Stad	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK
Oslo	5 698,4	27,5	75 042	271,1	259,3
Storstockholm	1 507,0	7,3	64 721	91,4	60,7
Kristiansand	1 150,5	5,5	52 391	71,0	64,2
Borlänge	866,9	4,2	54 798	68,1	48,3
Malmö/Lund	792,1	3,8	37 436	54,4	39,5
Oskarshamn	790,2	3,8	84 349	76,1	42,1
Karlskrona	718,9	3,5	57 882	61,0	40,2
Nyköping	699,1	3,4	74 759	41,2	23,6
Sundsvall	631,8	3,0	58 784	57,9	31,9
Motala	442,0	2,1	51 115	39,9	11,2
Totalt	13 296,9	64,1	611 276	832,1	621,0

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

1) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

2) Storstad definieras som stad med mer än 100 000 invånare, regionstad som stad med 50 000–100 000 invånare, småstad som stad med mindre än 50 000 invånare.

Samhällsfastigheter

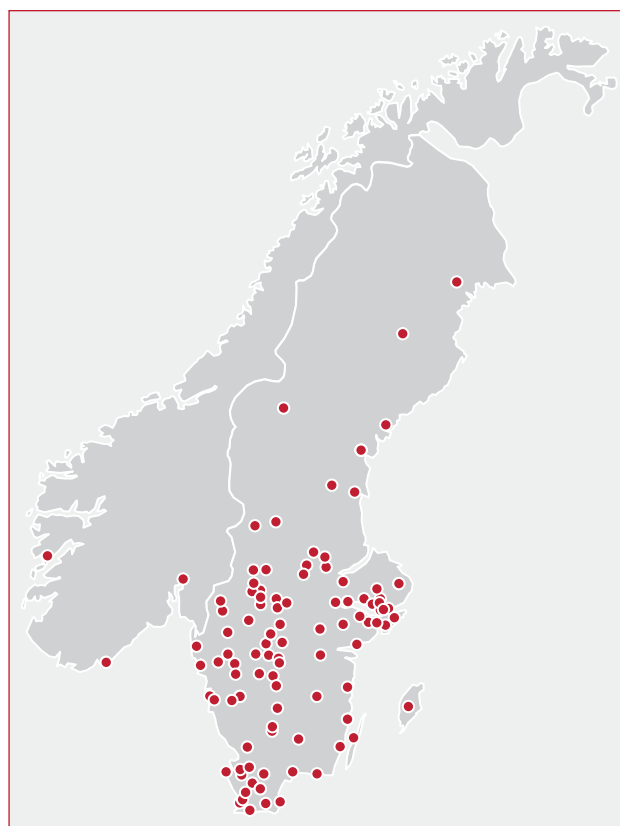
Översikt

Efter Förvärven och Avyttringarna uppgår segmentet Samhällsfastigheter till 64 procent¹⁾ av fastighetsvärdet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Antalet fastigheter uppgår till 291¹⁾ med en uthyrbar area om 608 334 kvadratmeter¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Det totala fastighetsvärdet för segmentet uppgår till 13 320 MSEK¹⁾ med hyresintäkter om 854 MSEK¹⁾ och ett driftnetto om 679 MSEK¹⁾, vilket motsvarar en direktavkastning om 5,1 procent¹⁾, exklusive värdet av byggrätter, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 96,8 procent baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".¹⁾

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) uppgår efter Förvärven och Avyttringarna till 7,2 år¹⁾ för Samhällsfastigheter, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", där de fem största hyresgästerna, som utgör totalt 42,0 procent²⁾ av hyresintäkterna, har en genomsnittlig hyreslängd om 8,8 år²⁾ baserat på Bolagets interna redovisningssystem.

De fem största hyresgästerna i segmentet efter Förvärven och Avyttringarna är DNB, Justis- och beredskapsdepartementet, Landstinget i Dalarna, Ambea och Västra Götalands Läns Landsting.²⁾ DNB är hyresgäst i fastigheten Dronning Eufemias gate 30 i Oslo, Justis- och beredskapsdepartementet är hyresgäst i fastigheten Gullhaug Torg 4 i Oslo, Landstinget i Dalarna är hyresgäst i ett antal vårdrelaterade fastigheter primärt på Skönvik, Ambea är hyresgäst i ett antal av Bolagets fastigheter runtom i Sverige och Västra Götalands Läns Landsting är hyresgäst ibland annat ett kanslikontor i Vänersborg och en vårdfastighet i Skara och en logistikfastighet i Göteborg.



NYCKELTAL¹⁾

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.

Antal fastigheter	291
Fastighetsvärde, MSEK ²⁾	13 320
Uthyrbar area, kvm	608 334
Hyresintäkt, MSEK*	854
Driftnetto, MSEK*	679
Överskottsgrad, %*	79,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	96,8
Direktavkastning, %*	5,1
WAULT, år	7,2

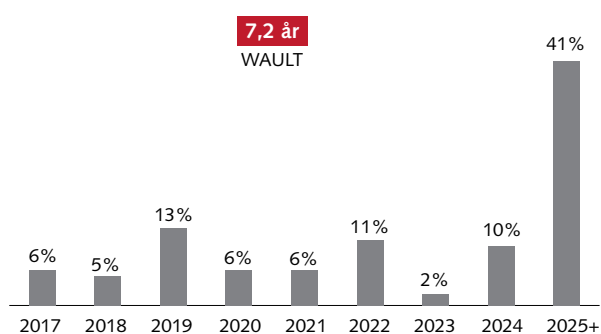
1) Notera att samtliga nyckeltal, förutom fastighetsvärde, är beräknade exklusive byggrätter.

2) Varav 80 MSEK hänförligt till byggrätter.

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Kontraktsstruktur – Samhällsfastigheter



Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

Bolagets fem största hyresgäster – Samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hyresintäkt (MSEK)	Genomsnittlig kontraktstid (år)	Antal kontrakt	Del av totala hyresintäkter (%)
DNB	187,1	10,3	1	21,9
Justis- och beredskapsdepartementet	84,0	7,4	2	9,8
Landstinget Dalarna	29,7	4,3	37	3,5
Ambea	29,2	11,3	36	3,4
Västra Götalands Läns Landsting	28,4	5,4	21	3,3
Totalt, de fem största hyresgästerna	358,4	8,8	97	42,0
Övriga	495,2	6,0	1 198	58,0
Totalt	853,6	7,2	1 295	100,0

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

De 10 största städerna i fastighetsbeståndet – Samhällsfastigheter

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets interna affärssystem och således inte har granskats av Bolagets revisor.

Stad	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Hysesintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK
Oslo	5 698,4	42,8	75 042	271,1	259,3
Kristiansand	1 150,1	8,6	52 391	71,0	64,2
Storstockholm	780,1	5,9	27 498	44,0	36,2
Malmö/Lund	608,6	4,6	29 815	44,4	33,2
Borlänge	550,2	4,1	34 772	43,8	32,7
Västerås	349,5	2,6	12 978	23,3	18,4
Karlskrona	332,5	2,5	31 977	32,8	21,8
Flen	254,9	1,9	18 046	20,4	11,7
Säter	220,0	1,7	43 609	33,8	13,2
Uddevalla	201,0	1,5	17 215	17,9	12,8
Totalt	10 145,7	76,2	343 343	602,6	503,6

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).



Bostäder

Efter Förvärven och Avyttringarna uppgår segmentet Bostäder till 25 procent¹⁾ av fastighetsvärdet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Antalet fastigheter uppgår till 390¹⁾ med en uthyrbar area om 495 058 kvadratmeter¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Det totala fastighetsvärdet av segmentet uppgår till 5 139 MSEK¹⁾ med hyresintäkter om 467 MSEK¹⁾ och ett driftnetto om 238 MSEK¹⁾, vilket motsvarar en direktavkastning om 4,7 procent¹⁾, exklusive värdet av byggrätter, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 98,9 procent¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

NYCKELTAL¹⁾

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.

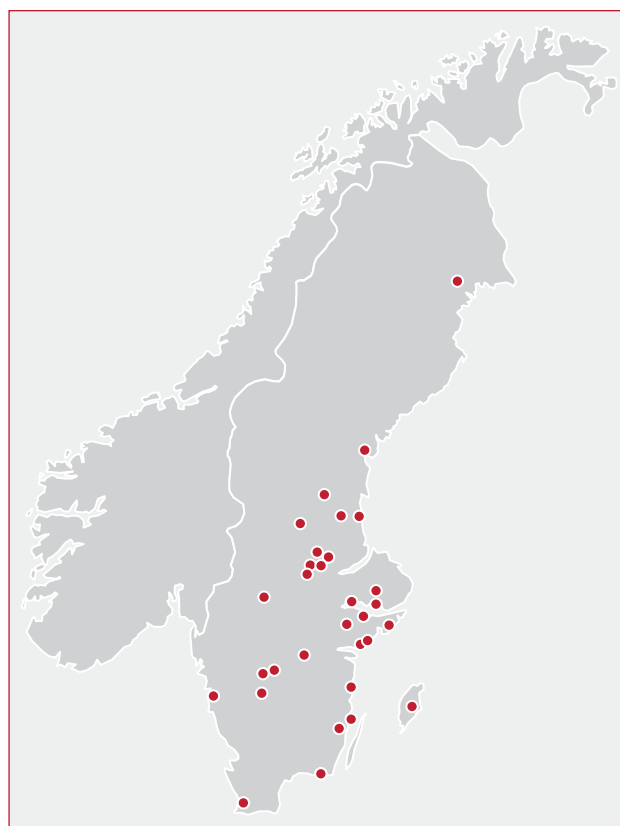
Antal fastigheter	390
Fastighetsvärde, MSEK ²⁾	5 139
Uthyrbar area, kvm	495 058
Hyresintäkt, MSEK*	442
Driftnetto, MSEK*	238
Överskottsgrad, %*	51,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	98,9
Direktavkastning, %*	4,7

1) Notera att samtliga nyckeltal, förutom fastighetsvärde, är beräknade exklusive byggrätter.

2) Varav 126 MSEK hänförligt till byggrätter.

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".



De 10 största städerna i fastighetsbeståndet – Bostäder

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets interna affärssystem och således inte har granskats av Bolagets revisor.

Stad	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK
Oskarshamn	559,8	10,9	58 118	53,9	28,6
Storstockholm	523,9	10,2	22 602	28,3	18,2
Sundsvall	448,6	8,7	44 982	43,8	21,0
Motala	378,0	7,4	45 211	34,1	8,1
Bollnäs	346,0	6,7	42 334	41,3	18,1
Ludvika	335,9	6,5	47 747	40,3	20,6
Karlskrona	321,0	6,2	23 970	23,5	14,4
Borlänge	316,7	6,2	20 026	24,3	15,5
Karlstad	280,0	5,4	18 295	19,5	11,7
Skaraborg	263,4	5,1	34 367	28,2	14,5
Totalt	3 773,3	73,4	357 651	337,2	170,7

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

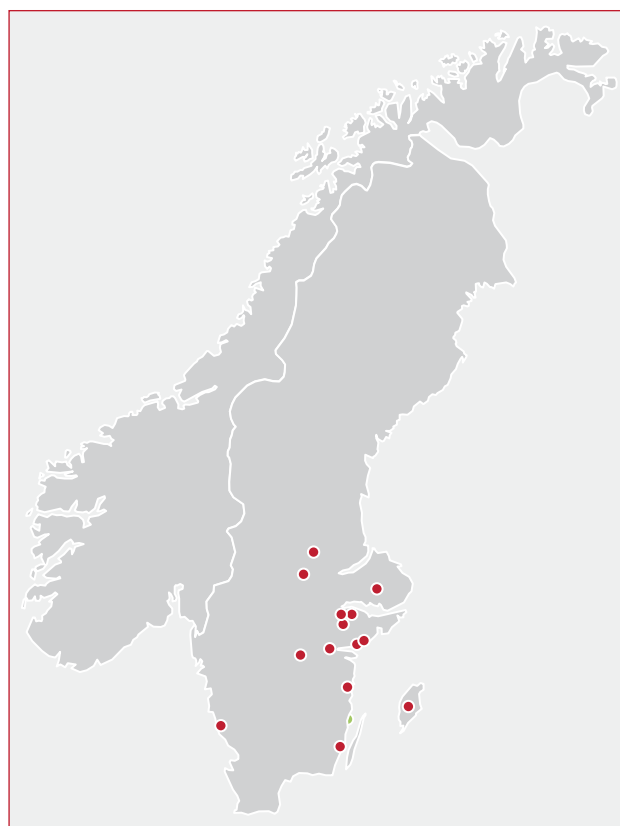
Övrigt

Efter Förvärven och Avyttringarna uppgår segmentet Övrigt till 11 procent¹⁾ av fastighetsvärdet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Antalet fastigheter uppgår till 58 fastigheter¹⁾ med en uthyrbar area om 244 066 kvadratmeter¹⁾ baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Fastighetsvärdet uppgår till 2 290 MSEK¹⁾ med hyresintäkter om 154 MSEK¹⁾ och ett driftnetto om 85 MSEK¹⁾, vilket motsvarar en direktavkastning om 4,6 procent¹⁾, exklusive värdet av byggrätter, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga". Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 90,8 procent baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".¹⁾

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) uppgår efter Förvärven och Avyttringarna till 2,8 år¹⁾ för segmentet Övrigt baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", där de fem största hyresgästerna inom segmentet, som utgör totalt 25,0 procent²⁾ av hyresintäkterna, en genomsnittlig kvarvarande hyreslängd om 3,2 år²⁾ baserat på Bolagets interna redovisningssystem.

De fem största hyresgästerna i segmentet är; NLY Scandinavia, en del av Qliro Group och som hyr lagerlokal i Falkenberg för e-handelssajten Nelly.com, Vitamex Scandinavia, en del av DCC Health and Beauty Solutions, arkitekt- och teknikkonsultföretaget SWECO Sverige, International Aluminium Casting, Gredby AB i Eskilstuna, och IT-företaget EVERY Sweden.²⁾



NYCKELTAL¹⁾

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets aktuella intjäningsförmåga, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" för ytterligare information.

Antal fastigheter	58
Fastighetsvärde, MSEK ²⁾	2 290
Uthyrbar area, kvm	244 066
Hyresintäkt, MSEK*	154
Driftnetto, MSEK*	85
Överskottsgrad, %*	55,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	90,8
Direktavkastning, %*	4,6
WAULT	2,8

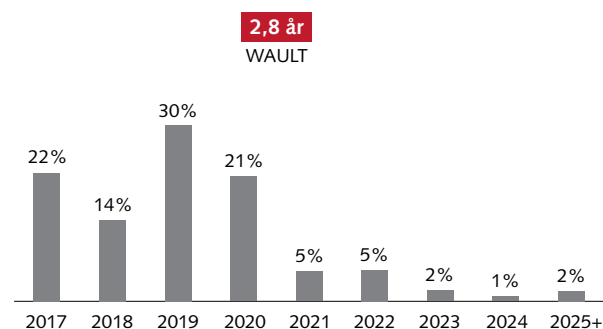
1) Notera att samtliga nyckeltal, förutom fastighetsvärde, är beräknade exklusive byggrätter.

2) Varav 450 MSEK hänförligt till byggrätter.

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

* Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Kontraktsstruktur – Övrigt



Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

Bolagets fem största hyresgäster – Övrigt

Hyresgäst	Hyresintäkt (MSEK)	Genomsnittlig kontraktstid (år)	Antal kontrakt	Del av totala hyresintäkter (%)
NLY Scandinavia AB	15,7	2,8	4	10,2
Vitamex Manufacturing AB	8,1	3,0	1	5,3
SWECO Sverige AB	5,2	5,7	2	3,4
International Aluminium Casting	4,8	3,4	2	3,1
EVERY Sweden AB	4,7	2,0	3	3,1
Totalt, de fem största hyresgästerna	38,5	3,2	12	25,0
Övriga	115,8	2,7	792	75,0
Totalt	154,3	2,8	804	100,0

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) Hämtat från Bolagets interna redovisningssystem (ej reviderade siffror).

De 10 största städerna i fastighetsbeståndet – Övrigt

Notera att nedanstående nyckeltal baserar sig på Bolagets interna affärssystem och således inte har granskats av Bolagets revisor.

Stad	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Hysesintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK
Nyköping	624,9	27,3	73 723	36,3	20,1
Falkenberg	337,0	14,7	53 700	25,7	15,9
Storstockholm	203,0	8,8	14 621	19,1	6,3
Oskarshamn	190,4	8,2	18 715	17,4	10,8
Falun	182,0	7,9	9 078	6,7	3,9
Norrköping	173,0	7,5	12 000	8,1	6,9
Västervik	110,8	4,8	10 152	10,6	6,5
Kävlinge	100,0	4,4	11 678	3,3	-0,3
Uppsala	69,0	3,0	2 500	4,7	3,9
Karlskrona	65,4	2,9	1 935	4,7	4,0
Totalt	2 055,5	89,8	204 914	136,6	78,0

Källa: Samhällsbyggnadsbolagets interna affärssystem (ej reviderade siffror).





VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Bolagets fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Bolaget. Värderingsintygen har upprättats av Forum Fastighetsekonomi AB, Savills Sweden AB, Jones Lang Lassalle IP samt Newsec Advice AB som har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Erbjudandehandlingen. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Utöver vad som anges ovan har varken Bolaget eller dess rådgivare vidtagit några ytterligare åtgärder för att kontrollera riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i denna Erbjudandehandling.

- Enligt värdeutlåtande av Forum Fastighetsekonomi AB utfärdat den 19 april 2017, 1 199,7 MSEK, se värderingsintyg på sida 72–73,
- Enligt värdeutlåtande av Savills Sweden AB utfärdat den 24 april 2017, 1 088,8 MSEK, se värderingsintyg på sida 74,
- Enligt värdeutlåtande av Jones Lang Lassalle IP utfärdat den 27 april 2017, 1 923,6 MSEK, se värderingsintyg på sida 75–79,
- Enligt värdeutlåtande av Newsec Advice AB utfärdat den 25 april 2017, 6 723,9 MSEK samt 5 768,0 MNOK, totalt 12 729,5 MSEK¹⁾, se värderingsintyg på sida 80–86,
- Summa enligt värderingsintyg uppgår till 16 941 MSEK¹⁾.

Värderingsintygen omfattar de fastigheter som innehades av Bolaget per den 31 mars 2017 och inkluderar de fem fastigheterna som avyttrats efter den 31 mars 2017 och som beskrivs i detalj i avsnittet *"Fastighetsbestånd efter Förvärven och Avyttringarna – Avyttringarna"* och som har ett sammanlagt värde om 121 MSEK i värderingsintygen:

- Grönsiskan 3
- Nunnan 1
- Lackviolen 17
- Fogden 4
- Göken 7

Värderingsintygen omfattar inte de 69 fastigheterna som förvärvats men ej tillträtts per den 31 mars 2017 som beskrivs i detalj i avsnittet *"Fastighetsbestånd efter Förvärven och Avyttringarna – Förvärven"*.

Utöver de avyttringar och förvärv som beskrivits ovan har inga materiella förändringar ägt rum avseende de objekt som omfattas av värderingen efter det att värderingsintygen har utfärdats.

1) Baserat på en NOK/SEK-växelkurs om 1,04118 per den 31 mars 2017.

Värderingsintyg från Forum Fastighetsekonomi AB

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av samtliga fastigheter inom Kuststaden Holding AB. Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 81 st värderingsenheter, se fastighetslista i Bilaga 1. Fastigheterna är belägna i Oskarshamn, Västervik, Kalmar, Nybro och Visby och är i huvudsak anpassade för bostäder, i centrala lägen även för handels- och kontorsändamål. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 122 389 kvm. Värdebidrag är 2016-12-31 utom för de fyra fastigheterna i Visby som tagits upp till köpeskilling enligt senare avtal om överlåtelse. Varje värderingsenhetens marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga fastigheters marknadsvärden respektive överenskommelser om köpeskilling.

Underlag

Hyses- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. För vissa objekt har officiella uppgifter om fastigheterna hämtats från Fastighetsdatabasen och uppgifter om detaljplaner m m har inhämtats från respektive myndighet vid behov.

68 värderingsenheter, motsvarande drygt 87 % av det totala fastighetsvärdet, har besiktigats okulärt utvändigt och delvis invändigt av Forum i februari och mars 2017. Fastigheterna i Visby/Gotland besiktigades av Forum 2012.

Metodik

Värderingen är upprättad i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendation för tillämpning av kommissionens förordning om prospekt (Nr 809/2004).

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standards Council) riktlinjer för värdering av tillgångar.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdeillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

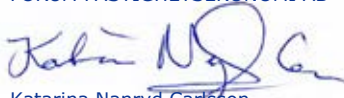
- Kalkylstart 2017-01-01.
- Kalkylperiod 5 år, vid långa kontrakt upp till 15 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är bedömd till 1,5 % under 2017 och 2,0 % under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100 % av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100 % av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 4,25-8,4 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur och kalkylräntan är i normalfallet lika med direktavkastningen multiplicerad med inflationen.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att det sammanlagda bedömda marknadsvärdet av fastigheterna i Oskarshamn, Västervik, Kalmar och Nybro vid värdebidragens 2016-12-31 samt köpeskillingar enligt senare avtal om överlåtelse uppgår till **1 199 673 000 kronor** (En miljard etthundranittionio miljoner sexhundrastruttio tusen kronor).

Stockholm 2017-04-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Katarina Nanryd Carlsson
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

1. Fastighetslista



Värderingsintyg från Forum Fastighetsekonomi AB

Bilaga 1

Värderingsobjekt	Kommun
Apollo 14	Oskarshamn
Biet 16	Oskarshamn
Bryggaren 14	Oskarshamn
Diana 4	Oskarshamn
Draglädret 1	Oskarshamn
Döderhult 1:191	Oskarshamn
Elefanten 29	Oskarshamn
Emmekalv 4:147	Oskarshamn
Emmekalv 4:152	Oskarshamn
Emmekalv 4:153	Oskarshamn
Emmekalv 4:55	Oskarshamn
Filen 5	Oskarshamn
Frej 1	Oskarshamn
Gasellen 12	Oskarshamn
Gasellen 28	Oskarshamn
Gripen 3	Oskarshamn
Haren 3	Oskarshamn
Hälsan 22	Oskarshamn
Kajan 3	Oskarshamn
Kusken 1 & 2	Oskarshamn
Lejonet 11	Oskarshamn
Lejonet 12	Oskarshamn
Lejonet 15	Oskarshamn
Lejonet 16	Oskarshamn
Lejonet 19	Oskarshamn
Mars 13	Oskarshamn
Merkurius 4	Oskarshamn
Midgård 11	Oskarshamn
Myran 24	Oskarshamn
Mönstringen 1	Oskarshamn
Mönstringen 2	Oskarshamn
Nejlikan 4	Oskarshamn
Nestor 6	Oskarshamn
Norrton 83	Oskarshamn
Odin 1	Oskarshamn
Odin 6, 7, 11	Oskarshamn
Odin 8	Oskarshamn
Palmen 2	Oskarshamn
Ratten 14	Oskarshamn
Ratten 9	Oskarshamn
Rosen 2	Oskarshamn

Värderingsobjekt	Kommun
Saturnus 6	Oskarshamn
Skepparen 1	Oskarshamn
Solrosen 3	Oskarshamn
Svalan 11 och 15	Oskarshamn
Torrdockan 1	Oskarshamn
Tränsen 13	Oskarshamn
Valkyrian 2	Oskarshamn
Vesta 1	Oskarshamn
Vesta 12	Oskarshamn
Vesta 5, 14	Oskarshamn
Älvhult 1:172	Oskarshamn
Älvhult 1:215, 217	Oskarshamn
Älvhult 2:18	Oskarshamn
Borgaren 4	Västervik
Fabrikanten 10-11	Västervik
Fabrikanten 21	Västervik
Hovslagaren 19	Västervik
Jättetrytan 2	Västervik
Krämare 7	Västervik
Långholmen 1	Västervik
Masten 3	Västervik
Paradis 18	Västervik
Prosten 22	Västervik
Residens 12	Västervik
Skeppet 5	Västervik
Skonaren 3	Västervik
Svanen 7	Västervik
Tuppen 9	Västervik
Västerås 9	Västervik
Brasan 2	Kalmar
Budkavlen 5	Kalmar
Majsmjölet 1	Kalmar
Delfinen 1	Nybro
Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro
Räven 1	Nybro
Valen 1	Nybro
Grönsiskan 3	Gotland
Göken 7	Gotland
Lackviolen 17	Gotland
Nunnan 1	Gotland



Värderingsintyg från Savills Sweden AB



Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
(www.savills.se)

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), där Gimmel Fastigheter (Gimmel) nu ingår, genom affärsutvecklingschef Oscar Lekander har Savills Sweden AB (Savills) uppdaterat marknadsvärderingar av fastigheterna i Gimmel. Savills är införstådda med att värderingssammanfattningen kommer att ingå i ett prospekt. Kompletta värderingar enligt internationella rekommendationer (RICS och IVSC) med besiktning och detaljerade rapporter har genomförts vid tidigare värderingstillfällen undantaget Ren 30:17, 49, 67 vilket värderingsobjekt representerar mindre än 1,5 % av totalvärdet. Värderingarna har genomförts under 2014 till 2016 med återkommande uppdateringar, senast per 2016-06-30. Föreliggande uppdateringen är gjord på basis av tidigare information, kompletterande sådan via SBB och marknadens utveckling sedan senaste värdering och avser värdetidpunkten 2016-12-31 med undantag för del av Härsta 9:5 som på grund av nyuthyrningar uppdaterats till värdetidpunkt 2017-03-31.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut och förhandlade hyror vid lägenhetsrenoveringar
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna
- Information om kommande investeringar, främst i lägenhetsrenoveringar

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner. Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Värderingsförfarandet ansluter i huvudsak till internationella rekommendationer och är rapporterat i enlighet tillämpliga paragrafer i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer och är utförd av auktoriserade oberoende värderare utan väsentliga intressen i SBB eller Gimmel.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills utgör marknadsvärdet av fastigheterna i Gimmel **1 088 770 000 (en miljard åttiåtta miljoner sjuhundra sjuttio tusen) kronor**. Samtliga objekt är upplåtna med äganderätt.

Stockholm den 24 april 2017
Savills Sweden AB

Lars Rickardson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Värderingsintyg från Jones Lang Lasalle IP

Värderingsintyg



JLL värdering har på uppdrag av SBB i Norden AB, genom Oscar Lekander, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en underliggande portfölj som omfattar 184 värderingsobjekt per värdetidpunkt den 31 mars 2017. Representanter från JLL värdering har i oktober 2016 samt februari 2017 besiktigat 21 av värderingsobjekten internt och externt och ytterligare 83 av värderingsobjekten enbart externt.

Totalt har 57 % av antalet värderingsobjekt besiktigats internt och externt, eller enbart externt; vilket representerar ca 60 % av det totala portföljvärdet. Vår bedömning är att urvalet av värderingsobjekt som besökts är representativt för den sammansatta portföljen. Tekniska rapporter för värderingsobjekten har beaktats vid värdebedömningen. Värderingsobjekten som omfattas av värderingsintyget finns bifogade i bilaga 1.

Av de 184 värderingsobjekten är 4 stycken upplåtna med tomträtt.

ESMA 130

Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi vet (vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 gällande genomförandet av Prospectus Directive.

Värderingsantaganden

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (15 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade kostnader
- Marknadsmässiga hyror avseende värderingsobjekten vid kontraktstidens slut
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna.
- Ortsprisinformation från av JLL lagrad marknadsinformation

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2017. All Rights Reserved

Värderingsintyg från Jones Lang LaSalle IP



Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL:s tolkning av hur en investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

Sammantagen värdebedömning

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (184 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 1 923 620 000 (en miljard niohundra-tjugotre miljoner sexhundra-tjugo tusen) kronor.

1 923 620 000

(En miljard niohundra-tjugotre miljoner sexhundra-tjugo tusen kronor)

Stockholm den 27 april 2017

Jones Lang LaSalle Holding AB

Duncan Sunter

Senior Valuer, Sverige

av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Patrik Löfvenberg

Chef värdering, Sverige

Värderingsintyg från Jones Lang Lasalle IP

Bilaga 1

Värderingsobjekt

Nedan redovisas de 184 värderingsobjekten vi analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status	Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status	Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status	Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status
1	Enköping	Göingårn 1:5	Aganderätt	47	Linköping	Mekanikern 21	Aganderätt	93	Säffle	Öne 3:17	Aganderätt	139	Jönköping	Berg 1:6	Aganderätt
2	Sunne	Löparn 2	Aganderätt	48	Lycksele	Kyrkan 4	Aganderätt	94	Kalmar	Källstorp 8:1 & 8:6	Aganderätt	140	Jönköping	Berg 1:9	Aganderätt
3	Hägersås	Heby 4:49	Aganderätt	49	Tibby	Löftinge 9:27	Aganderätt	95	Haninge	Hammar 1:92	Aganderätt	141	Flen	Mellösa-Näs 13:6	Aganderätt
4	Heby	Pärlemön 1 & 2	Aganderätt	50	Göland	Otten Kiljären 3	Aganderätt	96	Haninge	Acta 1:59	Aganderätt	142	Tomteå	Eken 22	Aganderätt
5	Hälsjöholm	Höva 3:95	Aganderätt	51	Göland	Hemse Störken 11	Aganderätt	97	Borgholm	Öland 4	Aganderätt	143	Trelleborg	Häglösa 19:1	Aganderätt
6	Gullspång	Önen 7	Aganderätt	52	Göland	Klinte Odvalds 1:30	Aganderätt	98	Säffle	Skumplogen 1	Aganderätt	144	Knista	Stenby 3:1	Aganderätt
7	Grästorp	Moröten 7	Aganderätt	53	Göland	Klinte Södlings 5:22	Aganderätt	99	Nyväshamn	Gry 4:12	Aganderätt	145	Hägersås	Sörby 1:89	Aganderätt
8	Karlstad	Biö-Häls 37:3	Aganderätt	54	Göland	Vistby Melonen 3	Aganderätt	100	Torsby	Västankv. 1:590	Aganderätt	146	Sätra	Klostret 22:52	Aganderätt
9	Karlstad	Skäre 1:397	Aganderätt	55	Göland	Vistby Buntmakaren 6	Aganderätt	101	Kalmar	Räby 5:14	Aganderätt	147	Vallemtuna	Solsta 1:7	Aganderätt
10	Karlstad	Skäre 1:397	Aganderätt	56	Göland	Vistby Buntmakaren 5	Aganderätt	102	Kalmar	Torp 5:14	Aganderätt	148	Habo	Brändstorp 1:15	Aganderätt
11	Fällsjö	Skäre 1:397	Aganderätt	57	Västervik	Lingon 18	Aganderätt	103	Nyväshamn	Tvåkräken 16	Aganderätt	149	Boden	Sävsstugan 1	Aganderätt
12	Ärjäng	Silbodals Prästgård 1:172 & 1:174	Aganderätt	58	Höör	Kommunstyren 15 & 19, Gunnarp 8:74	Aganderätt	104	Malnäs	Idrotten 12	Aganderätt	150	Linköping	Raststugan 1	Aganderätt
13	Kil	Stenåsen 1:316	Aganderätt	59	Kalmar	Julgrisen 1	Aganderätt	105	Kalmar	Beesullen 1	Aganderätt	151	Ljusdal	Kramsta 1:26	Aganderätt
14	Sunne	Ärnberg 6:222	Aganderätt	60	Linköping	Oskar 4	Aganderätt	106	Västervik	Dragnöken 10	Aganderätt	152	Borkyria	Källbladet 4	Aganderätt
15	Hammarö	Göteborg 3:180	Aganderätt	61	Göteborg	Gräven 2 & 3	Aganderätt	107	Malung	Lunden 1	Aganderätt	153	Härnösand	Häglösa-Dal 2:38	Aganderätt
16	Hälsjöholm	Södergården 1	Aganderätt	62	Skövde	Ryd 15:69	Aganderätt	108	Linköping	Norrbra 4:82	Aganderätt	154	Sätra	Häggan 5	Aganderätt
17	Hälsjöholm	Södergården 2	Aganderätt	63	Borgholm	Vistbjörn 6	Aganderätt	109	Linköping	Grottan 2	Aganderätt	155	Skövde	Skultorp 2:73	Aganderätt
18	Hälsjöholm	Länsmansgården 1 & 2	Aganderätt	64	Borgholm	Rödhäken 2	Aganderätt	110	Kil	Prästbo 1:76	Aganderätt	156	Järnås	Skälby 7:16	Aganderätt
19	Hälsjöholm	Vittsjö 1:181	Aganderätt	65	Skövde	Frisve 13:2	Aganderätt	111	Säffle	Jätten 1	Aganderätt	157	Västervik	Brontberg 6:22	Aganderätt
20	Uppsala	Bertåga 26:5 & 26:6	Aganderätt	66	Skövde	Värsås 8:93	Aganderätt	112	Falun	Sandberg 6:67	Aganderätt	158	Jönköping	Berg 1:17	Aganderätt
21	Uppsala	Sunnesta 17:16	Aganderätt	67	Linköping	Tringhalla 3:497	Aganderätt	113	Tibby	Silgiltaren 1	Aganderätt	159	Stockholm	Fällgiltaren 2	Aganderätt
22	Uppsala	Sunnesta 18:57	Aganderätt	68	Linköping	Grindan 1:13	Aganderätt	114	Tomteå	Tomteå 2:7:116	Aganderätt	160	Stockholm	Serenaden 17	Aganderätt
23	Uppsala	Sävla 5:51	Aganderätt	69	Elfsjö	Ången 6	Aganderätt	115	Möklund	Stredet 1:180	Aganderätt	161	Stockholm	Vägnätern 1	Aganderätt
24	Enköping	Gärsta 6:1	Aganderätt	70	Göteborg	Källby 7:84 & 7:85	Aganderätt	116	Möklund	Stredet 1:186	Aganderätt	162	Sollentuna	Reflexen 13	Aganderätt
25	Tibro	Tapetsören 21	Aganderätt	71	Falköping	Blåskallen 2	Aganderätt	117	Borlänge	Urberget 3	Aganderätt	163	Sollentuna	Tidvinden 9	Aganderätt
26	Östersund	Pärspårdaren 1	Aganderätt	72	Nyköping	Sandstenen 4	Aganderätt	118	Möklund	Stredet 1:187	Aganderätt	164	Österåker	Berg 6:76	Aganderätt
27	Östersund	Pönnyn 1 & 2	Aganderätt	73	Skövde	Ryd 15:72	Aganderätt	119	Malung	Passaren 9	Aganderätt	165	Stockholm	Bäckskiftet 10	Aganderätt
28	Flen	Rådjuret 1	Aganderätt	74	Borgholm	Högrum 5:116	Aganderätt	120	Karlstad	Västby 1:117	Aganderätt	166	Upplands	Västby Eds Prästgård 1:81	Aganderätt
29	Flen	Rådjuret 1	Aganderätt	75	Falköping	Sandstenen 4	Aganderätt	121	Falun	Bäckskiftet 10	Aganderätt	167	Upplands	Västby Eds Prästgård 1:92	Aganderätt
30	Katrineholm	Sköldinge-Famsta 1:180	Aganderätt	76	Göteborg	Sil 1:82	Aganderätt	122	Falun	Bäckskiftet 10	Aganderätt	168	Haninge	Svanbäck 2:6	Aganderätt
31	Katrineholm	Sjöstjärnan 1	Aganderätt	77	Forsåga	Risthär 5:22	Aganderätt	123	Småholm	Rabban 3	Aganderätt	169	Haninge	Skicklinge Gård 11	Aganderätt
32	Astorp	Börken 9	Aganderätt	78	Eda	Svenen 1	Aganderätt	124	Småholm	Silby 1:594	Aganderätt	170	Borkyria	Silen 24	Aganderätt
33	Hälsjöholm	Käljan 4	Aganderätt	79	Skövde	Kupan 1	Aganderätt	125	Småholm	Silby 1:595	Aganderätt	171	Stockholm	Skicklinge Gård 11	Aganderätt
34	Hälsjöholm	Vittsjö 1:171	Aganderätt	80	Karlstad	Mugabo 1:19	Aganderätt	126	Kristinehamn	Balder 2	Aganderätt	172	Norrålle	Aggsången 1	Aganderätt
35	Borås	Bergstena 5:53	Aganderätt	81	Katrineholm	Legonet 21	Aganderätt	127	Mellerud	Vegnen 8	Aganderätt	173	Upplands-Bro	Ehman 4:405	Aganderätt
36	Borås	Tummarp 1:189	Aganderätt	82	Forsåga	Östra Djöförs 1:18	Aganderätt	128	Västervik	Svartållan 7	Aganderätt	174	Upplands-Bro	Ehman 4:408	Aganderätt
37	Värnamo	Västhorja 12:68	Aganderätt	83	Kristinehamn	Rudskälet 2:48	Aganderätt	129	Västervik	Brötterga 6:30	Aganderätt	175	Nykarn	Ärsinget 4	Aganderätt
38	Västervik	Tälören 1	Aganderätt	84	Kalmar	Åby 3:11	Aganderätt	130	Västervik	Martinsprocessen 9	Aganderätt	176	Vallemtuna	Bällsta 2:827	Aganderätt
39	Ljungsby	Cedern 2	Aganderätt	85	Torsby	Västankv. 1:572	Aganderätt	131	Flen	Kovin 14	Aganderätt	177	Stockholm	Adeln 22	Aganderätt
40	Ljungsby	Graven 6	Aganderätt	86	Hammarö	Göteborg 3:182	Aganderätt	132	Linköping	Berg 1:355	Aganderätt	178	Stockholm	Sätra Gård 1	Aganderätt
41	Västervik	Saxofonen 4	Aganderätt	87	Nyköping	Flockkällan 1	Aganderätt	133	Linköping	Berg 1:236	Aganderätt	179	Stockholm	Linnholmen 1	Aganderätt
42	Västergård	Ålgåsen 4	Aganderätt	88	Nyköping	Nälberga 1:246	Aganderätt	134	Linköping	Berg 1:231	Aganderätt	180	Stockholm	Rengulden 20	Aganderätt
43	Ljungsby	Gymnasiet 2	Aganderätt	89	Karlstad	Tälören 1	Aganderätt	135	Linköping	Berg 1:252	Aganderätt	181	Stockholm	Alpholmen 1	Aganderätt
44	Höby	Hilared 2	Aganderätt	90	Karlstad	Västervik 6:93	Aganderätt	136	Linköping	Berg 1:392	Aganderätt	182	Borkyria	Singsalla 10	Aganderätt
45	Kalmar	Färmanen 1	Aganderätt	91	Säffle	Långseude-Backa 1:58	Aganderätt	137	Linköping	Hälan 6:6	Aganderätt	183	Stockholm	Alarp 2:468	Aganderätt
46	Kalmar	Valby 83 & 82	Aganderätt	92	Hammarö	Brästen 1:65	Aganderätt	138	Linköping	Berg 1:405	Aganderätt	184	Loholm		Aganderätt

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2017. All Rights Reserved

3

Värderingsintyg från Jones Lang Lasalle IP



Nedan redovisas marknadsvärde fördelat på tomträtt eller äganderätt. I portföljen finns 4 fastigheter upplåtna med tomträtt med marknadsvärdet 43,7 MSEK.

Upplåtelseform	Marknadsvärde (SEK)
Äganderätter	1 879 920 000
Tomträtter	43 700 000
Totalt	1 923 620 000

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2017. All Rights Reserved

4

Värderingsintyg från Jones Lang LaSalle IP

**JLL**

Stockholm
Birger Jarlsgatan 25
Box 1147
111 81 Stockholm
+46 8 453 50 00

Göteborg
Vasagatan 45
Box 1058
405 22 Göteborg
+46 31 708 53 00

Patrik Löfvenberg
National Director
Head of Valuation

+46 (0) 70 398 53 46
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

(www) - jllsweden.se

Jones Lang LaSalle

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

Värderingsintyg från Newsec Advice AB

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008



UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2017-03-31

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec Advice AB fått i uppdrag att under 2016 och 2017 bedöma marknadsvärdet av totalt 202 fastigheter (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen från september 2016 till mars 2017, med en tyngdpunkt på värdetidpunkt 2016-12-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Samhällsbyggnadsbolaget har efterfrågat en uppdaterad värdebedömning per 2017-03-31. Denna värdebedömning har utförts med ett förenklat förfarande där Samhällsbyggnadsbolaget sammanställt en lista med fastigheter där förändringar har skett jämfört med senaste värderingstillfälle och en ny värdebedömning per 2017-03-31 därför är motiverad. Förändringarna kan tex avse uthyrningssituationen, marknadsförutsättningar etc. Denna lista summerar ihop till 17 fastigheter, se bilaga. För övriga 185 fastigheter har marknadsvärdet bedömts vara oförändrat jämfört med senaste värderingstillfälle, se bilaga, vilket förutsätter erhållen information om oförändrad uthyrningssituation etc för dessa är korrekt.

Alla fastigheter utom fyra är belägna i Sverige. De fyra utländska fastigheterna är belägna i Norge.

Av fastigheterna i Sverige innehas 196 med äganderätt och 1 st med tomträtt. Ett värderingsobjekt avser en byggnad på arrenderad mark. Besiktning av fastigheterna i Sverige har skett av Newsec under 2015 och 2016, motsvarande ett värde av 3 473 218 TSEK. Total uthyrningsbar yta i Sverige uppgår till 672 638 kvm, varav 442 102 kvm utgörs av kommersiella lokaler och 230 536 kvm utgörs av bostäder.

Besiktning i Norge har skett av de båda största fastigheterna, motsvarande ett värde av 5 473 000 TNOK. Besiktningarna har ägt rum under 2016 (Gullhaug Torg 4, Oslo) och 2017 (Dronning Eufemias Gate 30, Oslo). Total uthyrningsbar yta i Norge uppgår till 82 052 kvm och utgörs av kommersiella lokaler. De fyra fastigheterna i Norge innehas med äganderätt.

Fastigheterna i Sverige är i huvudsak belägna i den södra halvan av landet. Fastigheterna innehåller bostäder och kommersiella lokaler såsom vård, utbildning, kontor, butiker, industri och lager. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Värderingarna har utförts i enlighet med RICS Valuation – Professional Standards (Red Book). Enligt överenskomna instruktioner har värderingarna delvis utförts med begränsad information vilket i flertalet fall betyder att besiktning inte har skett. Värdebedömningen förutsätter att fastigheterna har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2013 (IVS 2013), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Värderingsintyg från Newsec Advice AB



Marknadsvärdet för de 198 fastigheterna i Sverige har enligt givna förutsättningar per 2017-03-31 totalt bedömts till:

6 723 920 000 SEK

(Sex Miljarder Sju Hundra Tjugo Tre Miljoner Nio Hundra Tjugen Tusen SEK)

Marknadsvärdet för de 4 fastigheterna i Norge har enligt givna förutsättningar per 2017-03-31 totalt bedömts till:

5 768 000 000 NOK

(Fem Miljarder Sju Hundra Sextio Åtta Miljoner NOK)

Fördelningen av marknadsvärdet i Sverige på olika upplåtelseformer är enligt följande:

Upplåtelseform	Antal fastigheter	Värde (TSEK)
Äganderätt	196	6 554 920
Tomträtt	1	29 000
Arrenderätt	1	140 000
TOTALT	198	6 723 920

Stockholm 2017-04-25

Newsec Advice AB

Fredrik Karlsson, MRICS

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Ulrika Lindmark, MRICS

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Värderingsintyg från Newsec Advice AB



**Fastighetsförteckning, uppdaterat
marknadsvärde per 2017-03-31**

Värdetidpunkt 2017-03-31

Gulmarkerade =
besiktigade

Fastighet	Kommun
Falun 9:22	Falun
Järven 4	Norrköping
Stensiken 1	Tidaholm
Bacchus 1	Falkenberg
Aby 1:67	Haninge
Sjöcrona 1	Höganäs
Kallhäll 1:29	Järfälla
Kallhäll 1:24	Järfälla
Elitloppet 1	Linköping
Ludvika 3:21	Ludvika
Öraberget 59:2	Ludvika
Skrattmäsen 4	Malmö
Fogden 4	Nyköping
Länsmansängen 1	Oskarshamn
Vintergatan 22	Eskilstuna
Raspen 2	Nyköping
Raspen 3	Nyköping

Värderingsintyg från Newsec Advice AB



**Fastighetsförteckning, oförändrat marknadsvärde
2017-03-31 jämfört med värdetidpunkt nedan 1/(4)**

Värdetidpunkt 2016-10-06

Gulmarkerade =
besiktigade

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Del av Lisselhagen 4	Borlänge
Klövervallen	Borlänge
Tyra 13& 14	Borlänge
Ärtskidan 1	Borlänge

Värdetidpunkt 2016-11-22

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Veteaxet	Borlänge
Sigge 5	Borlänge
Del av Skräddaren 2	Borlänge

Värdetidpunkt 2016-12-01

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>		
Tellus 1	Motala	Hermod 4	Skara
Kaffebryggaren 1	Nykvarn	Kemisten 11	Falköping
Balder 12 & 24	Skara	Sigyn 1	Skara
Balder 27	Skara	Sparbanken 28	Skara
Bokbindaren 6	Falköping	Sparbanken 29	Skara
Hermod 1	Skara	Valhall 5	Skara
Hermod 2	Skara	Yggdrasil 1 & 2	Skara
Hermod 3	Skara		

Värderingsintyg från Newsec Advice AB



**Fastighetsförteckning, oförändrat marknadsvärde
2017-03-31 jämfört med värdetidpunkt nedan 2/(4)**

Värdetidpunkt 2016-12-31

Gulmarkerade = besiktigade

Fastighet	Kommun				
Boden 56:43	Boden	Målarbacken 4	Ludvika	Öraberget 11:84	Ludvika
Aspen 4	Boden	Gräng. Gruvallm 1:253	Ludvika	Öraberget 11:92	Ludvika
Bordet 1	Borlänge	Oden 4	Ludvika	Skälkenstorp 17:16	Ludvika
Del av Spännaren 10 mfl	Borlänge	Öraberget 11:82	Ludvika	Skälkenstorp 17:9	Ludvika
Sankt Botvid 15	Falköping	Hästen 3	Ludvika	Skälkenstorp 17:1	Ludvika
Cuprum 2	Falun	Hästen 5	Ludvika	Öraberget 11:93	Ludvika
Disponenten 2	Falun	Öraberget 16:1	Ludvika	Örntorp 1:29	Ludvika
Byggmästaren 1	Falun	Oden 2	Ludvika	Öraberget 11:91	Ludvika
Falun 7:33	Falun	Öraberget 11:80	Ludvika	Örntorp 1:33	Ludvika
Lästen 10	Flen	Öraberget 11:83	Ludvika	Örntorp 1:34	Ludvika
Orresta 2:38	Flen	Öraberget 11:88	Ludvika	Örntorp 1:35	Ludvika
Städet 16	Flen	Isolatorn 2	Ludvika	Örntorp 4:7	Ludvika
Kobbegården 6:136	Göteborg	Loke 7	Ludvika	Örntorp 5:32	Ludvika
Lindholmen 6:9 (del av)	Göteborg	Öraberget 11:81	Ludvika	Örntorp 5:34	Ludvika
Kalvsvik 11:9	Haninge	Oden 5	Ludvika	Örntorp 5:35	Ludvika
Långsbyn 6:9	Hedemora	Skälkenstorp 17:10	Ludvika	Örntorp 4:30	Ludvika
Älgen 1	Hedemora	Oden 1	Ludvika	Gräng. Gruvallm 1:266	Ludvika
Centralen 4	Höganäs	Brunnsvik 2:15	Ludvika	Örntorp 3:21	Ludvika
Överum 1	Hörby	Bäret 5	Ludvika	Örntorp 3:4	Ludvika
Letten 1, 2, 5 & 6	Karlstad	Skälkenstorp 17:11	Ludvika	Örntorp 3:19	Ludvika
Apollo 15	Klippan	Skälkenstorp 17:12	Ludvika	Örntorp 3:20	Ludvika
Skvadronen 9	Klippan	Skälkenstorp 17:13	Ludvika	Örntorp 3:25	Ludvika
Brage 1	Ludvika	Skälkenstorp 17:14	Ludvika	Örntorp 3:28	Ludvika
Svanen 17	Ludvika	Skälkenstorp 17:15	Ludvika	Örntorp 3:23	Ludvika
Björnen 16, 17, 18	Ludvika	Skälkenstorp 17:2	Ludvika	Örntorp 3:24	Ludvika
Frigga 10	Ludvika	Skälkenstorp 17:3	Ludvika	Örntorp 3:27	Ludvika
Falun 4:27	Ludvika	Skälkenstorp 17:4	Ludvika	Örntorp 3:26	Ludvika
Isolatorn 5	Ludvika	Skälkenstorp 17:5	Ludvika	Örntorp 4:29	Ludvika
Öraberget 10:39	Ludvika	Skälkenstorp 17:6	Ludvika	Motorn 11	Ludvika
Tor 2	Ludvika	Skälkenstorp 17:7	Ludvika	Öraberget 11:20	Ludvika
Tor 3	Ludvika	Skälkenstorp 17:8	Ludvika	Örntorp 3:22	Ludvika

Värderingsintyg från Newsec Advice AB



Fastighetsförteckning, oförändrat marknadsvärde
2017-03-31 jämfört med värdetidpunkt nedan 3/(4)

Värdetidpunkt 2016-12-31, forts.

Gulmarkerade = besiktigade

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>		
Lisselmågtorpet 10:14	Ludvika	Idealet 2	Säter
Gräng. Gruvallm. 1:262	Ludvika	Humlan 2	Säter
Örntorp 3:5	Ludvika	Indianen 1	Säter
Hällefundran 8	Malmö	Harpan 2	Säter
Stettin 14	Malmö	Handsken 4	Säter
Norrbäcken 1:18	Malung	Haken 4	Säter
Basaren 7	Motala	Eken 5	Säter
Platen 8	Motala	Idealet 3	Säter
Köpmannen 8	Orsa	Grenen 13	Säter
Hästen 8	Orsa	Enen 2	Säter
Köpmannen 10	Orsa	Haken 1 & 2	Säter
Boken 1	Orsa	Brösarp 12:22	Tomelilla
Hjorten 3	Orsa	Solliden 1	Torsby
Greven 4	Orsa	Krämarens 4	Ulricehamn
Sundbäck 13:36	Orsa	Kvarngårdet 33:2	Uppsala
Sundbäck 13:30	Orsa	Särnaby 122:1	Älvdalen
Ovanåkers Prästbord 1:64	Ovanåker	Fagerhult 1:180, 1:120, 1:105	Örkelljunga
Kastanjen 11	Oxelösund	Tre Kronor 2	Örkelljunga
Hjälmaröd 4:94	Simrishamn	Järnhandlaren 3	Nyköping
Skultorp 1:205	Skövde	Järnhandlaren 6	Nyköping
Posten 11	Smedjebacken	Brovakten 4	Nyköping
Borgen 9	Smedjebacken	Grytan 6	Nykvarn
Kugghjulet 5	Smedjebacken	Sigtuna 10:2	Gnesta
Posten 10	Smedjebacken	Tillbringaren 2	Nykvarn
Skakbordet 1	Smedjebacken	Stensötan 4	Nyköping
Hagbacken 4	Smedjebacken	Eken 9	Oxelösund
Skakbordet 2	Smedjebacken	Liljan 3	Oxelösund
Mataren 1	Smedjebacken	Vitsippan 3	Oxelösund
Estländaren 10	Sollentuna	Skölden 1	Nyköping
Härsta 9:5	Sundsvall	Minuthandlaren 17	Nyköping
Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6	Säter	Guldsmeden 10	Nyköping
Fasaden 9	Säter	Hyddan 3	Nyköping

Värderingsintyg från Newsec Advice AB



**Fastighetsförteckning, oförändrat marknadsvärde
2017-03-31 jämfört med värdetidpunkt nedan 4/(4)**

Värdetidpunkt 2017-02-03

Gulmarkerade =
besiktigade

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Litografen 7	Eskilstuna

Värdetidpunkt 2017-03-24

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Raspen 1	Nyköping

Utländska Fastigheter

Värdetidpunkt 2016-09-27

Gulmarkerade =
besiktigade

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Gullhaug Torg 4	Oslo

Värdetidpunkt 2016-10-26

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Blådalen 39	Bergen

Värdetidpunkt 2016-12-31

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Tangen 52	Kristiansand

Värdetidpunkt 2017-01-08

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Dronning Eufemias Gate 30	Oslo

PROFORMAREDOVISNING

Syfte med proformaredovisningen

Samhällsbyggnadsbolaget presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Samhällsbyggnadsbolagets verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Samhällsbyggnadsbolagets resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt.

Bakgrund för proformaredovisningen

Samhällsbyggnadsbolaget har lämnat ett offentligt erbjudande avseende samtliga preferensaktier och teckningsoptioner i AB Högkullen (publ). Erbjudandet leder till att skyldig-

heten att upprätta proformaredovisning i Erbjudandehandlingen aktualiseras.

Samhällsbyggnadsbolaget, SBB i Norden AB (f.d. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB) och deras dotterbolag har under 2016 och 2017 genomfört 83 förvärv och sju avyttringar ("transaktioner"). Endast en del av dessa transaktioner är av den omfattningen att skyldigheten att upprätta proformaredovisning i erbjudandehandlingen aktualiseras. Mot bakgrund av att förvärven tillsammans innebär en betydande bruttoförändring har Samhällsbyggnadsbolaget emellertid valt att på frivillig basis upprätta proformaredovisning innehållande samtliga transaktioner förutom de transaktioner som beskrivs i fotnot 2.

Genomförda transaktioner presenteras i nedanstående tabell.

Förvärv ¹⁾	Gruppering ²⁾	Köpare	Förvärvsdatum
SBB i Norden AB*	SBB i Norden	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-01-16 ³⁾
IB Gångsta AB	Gångsta**	Gimmel	2016-02-01
Skara Häggen 5	Skara Häggen**	Högkullen	2016-02-23
Sörmlandsporten Ek 9 AB	Oxelösund 1**	Sörmlandsporten	2016-03-01
Sörmlandsporten Liljan 3 AB	Oxelösund 1**	Sörmlandsporten	2016-03-01
Sörmlandsporten Sippan 3 AB	Oxelösund 1**	Sörmlandsporten	2016-03-01
Fjöllebro Fastigheter AB	Fjöllebro	Högkullen	2016-03-23
Fagerhultfastigheter AB	Örkellunga	SBB i Norden	2016-04-01
Kvarnfastighetsbolaget AB	Uppsala	SBB i Norden	2016-04-12
Sörmlandsporten Grytan 6 AB	Nykvarn 1	Sörmlandsporten	2016-04-21
Samskara Gräshoppan AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
SamFalköping Bokbindaren 6 AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
Samtidaholm Stensiken 1 AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
SamSkaraborg Fastigheter AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
Cabosund AB	Kalmar/Nybro	Kuststaden	2016-05-16
Aptare Nybro AB	Kalmar/Nybro	Kuststaden	2016-05-16
Samhäll Skövde Skultorp AB	Skövde	SBB i Norden	2016-06-02
IB Bostad Nykvarn AB	Nykvarn 2	SBB i Norden	2016-06-17
Kyrkan, Mekanikern, Löttinge	Löttinge**	Högkullen	2016-06-20
Samhäll Majorna 2 AB	Majorna**	SBB i Norden	2016-06-30
Gjutpressen Fastigheter AB	Järfälla**	SBB i Norden	2016-07-01
Högkullen LSS Gotland AB	Gotland 1	Högkullen	2016-07-01
IB Härsta 2 AB	Härsta**	Gimmel	2016-07-02
Oxelösund Kastanjen 11 AB	Oxelösund 4	SBB i Norden	2016-07-04
Estländaren Fastighet AB	Sollentuna	SBB i Norden	2016-07-07
Elitloppet Fastighet AB	Linköping	SBB i Norden	2016-07-07
Baccfast AB	Falkenberg	SBB i Norden	2016-07-15
TTF Invest AB	Nyköping 1	Sörmlandsporten	2016-07-29

1) Förvärv som efterföljs av en asterisk (*) avser koncern/del av koncern.

2) Transaktioner som genomförts med samma säljare och i samma transaktionsprocess är grupperade och dessa benämns på basis av geografiskt läge av transaktionen alternativt med vedertaget namn på förvärvad alternativt avyttrad portfölj. En summering av transaktioner med samma gruppering presenteras i gemensam kolumn med samma namn i proformaredovisningen. För transaktioner som efterföljs av två asterisker (**) har transaktionens effekt på resultatet inte proformeras för tiden 1 januari 2016 och/eller 1 januari 2017 till transaktionsdatum på grund av avsaknad av tillförlitlig historisk finansiell information. Se stycke Antaganden för proformaredovisning under avsnitt "Proformaredovisning" för ytterligare information.

3) För dessa förvärv är ekonomiskt tillträde 1 januari 2017, vilket innebär att intäkter och kostnader i dessa bolag/koncerner är konsoliderat i Samhällsbyggnadsbolaget från och med 1 januari 2017.

PROFORMAREDOVISNING

Förvärv ¹⁾	Gruppering ²⁾	Köpare	Förvärvsdatum
IB Bostad Oskarshamn AB	Oskarshamn	SBB i Norden	2016-09-01
Letten Fastigheter KB	Karlstad	SBB i Norden	2016-09-09
Lingonet i Västervik Fastighets AB	Västervik	Höggkullen	2016-09-09
Korsaröds Fastighets AB	Västervik	Höggkullen	2016-09-09
Skälby 77:16	Skälby**	Höggkullen	2016-09-09
Kullen i Ulricehamn AB	Ulricehamn**	SBB i Norden	2016-10-03
Kopparleden AB	Kopparleden	SBB i Norden	2016-10-05
Slaggvarpen AB	Kopparleden	SBB i Norden	2016-10-05
Borlänge Bordet ETT AB	Borlänge Bordet	SBB i Norden	2016-10-05
Järven 4 Fastigheter AB	Norrköping	SBB i Norden	2016-10-05
Dalklockan 3 Fastigheter KB	Dalklockan	SBB i Norden	2016-10-13
Förvaltnings AB Nötknäpparen	Nötknäpparen	SBB i Norden	2016-10-28
Gullhaug*	Gullhaug	SBB i Norden	2016-11-01
Panirab AB	Skara	SBB i Norden	2016-11-08
Vissland Fastigheter AB	Motala	SBB i Norden	2016-11-10
Motalakronan Fastigheter AB	Motala	SBB i Norden	2016-11-10
Vadstena Turism AB	Motala	SBB i Norden	2016-11-10
Stenvalvet Lima Norrbäcken KB	Vårdportfölj	SBB i Norden	2016-11-21
Solliden Fastigheter KB	Vårdportfölj	SBB i Norden	2016-11-21
Särnaby KB	Vårdportfölj	SBB i Norden	2016-11-21
Samhäll Skåne AB	Vårdportfölj	SBB i Norden	2016-11-21
Gimmel*	Gimmel	SBB i Norden	2016-11-21
Samhäll Säter AB	Säter	SBB i Norden	2016-12-15
Höggkullen Sätra AB	Stockholm 1	Höggkullen	2016-12-15
Höggkullen Akvarell AB	Stockholm 2**	Höggkullen	2016-12-15
Höggkullen Singoalla AB	Stockholm 2**	Höggkullen	2016-12-15
Fastighetsbolaget Annin AB	Höganäs	SBB i Norden	2016-12-16
Centrumdynamik AB	Haninge	SBB i Norden	2016-12-22
Lästen 10 AB	Flen	SBB i Norden	2016-12-23
Orresta 2:38 AB	Flen	SBB i Norden	2016-12-23
Tedäts 16 AB	Flen	SBB i Norden	2016-12-23
Borlänge Spännaren	Borlänge 1**	SBB i Norden	2016-12-23
TOMAG Fastighetsförv i Kiruna AB	Boden**	SBB i Norden	2016-12-23
Samhäll Kobbegården AB	Göteborg 1**	SBB i Norden	2016-12-31
Framtidens Boende AB	Göteborg 2	SBB i Norden	2016-12-31
Skrattmåsen Invest AB	Malmö 1**	SBB i Norden	2016-12-31
S-Kon Fastigheter AB	Malmö 2**	SBB i Norden	2016-12-31
Pepparholmen Fastighet o Konsult AB	Malmö 3**	SBB i Norden	2016-12-31
Fastighets AB Torsdalen	Eskilstuna**	SBB i Norden	2017-01-13
IB Litografen 7 AB	Eskilstuna**	SBB i Norden	2017-01-13
Höggkullen Oldco Fastighets AB	Laholm	Höggkullen	2017-01-13
AB Höggkullen (publ)*	Höggkullen	SBB i Norden	2017-01-16 ³⁾
Kuststaden Holding AB*	Kuststaden	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-01-16 ³⁾
Skräddaren 2, Tyra 13 & 14, Sigge 5	Borlänge 2**	SBB i Norden	2017-02-08
Tunabyggen Grundplåten 1 AB	Borlänge 2**	SBB i Norden	2017-02-08
Sörmlandsporten AB*	Sörmlandsporten	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-02-17 ³⁾
Barcode 121*	Barcode	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-03-23
Tangen	Tangen	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-03-31
Blådalen	Blådalen	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-03-31
KWD Fastigheter AB	Raspen	SBB i Norden AB	2017-03-31

1) Förvärv som efterföljs av en asterisk (*) avser koncern/del av koncern.

2) Transaktioner som genomförts med samma säljare och i samma transaktionsprocess är grupperade och dessa benämns på basis av geografiskt läge av transaktionen alternativt med vedertaget namn på förvärvad alternativt avyttrad portfölj. En summering av transaktioner med samma gruppering presenteras i gemensam kolumn med samma namn i proformaredovisningen. För transaktioner som efterföljs av två asterisker (**) har transaktionens effekt på resultatet inte proformeras för tiden 1 januari 2016 och/eller 1 januari 2017 till transaktionsdatum på grund av avsaknad av tillförlitlig historisk finansiell information. Se stycke Antaganden för proformaredovisning under avsnitt "Proformaredovisning" för ytterligare information.

3) För dessa förvärv är ekonomiskt tillträde 1 januari 2017, vilket innebär att intäkter och kostnader i dessa bolag/koncerner är konsoliderat i Samhällsbyggnadsbolaget från och med 1 januari 2017.

Avyttringar	Gruppering	Säljare	Avyttringssdatum
Del av fastighet (byggrätter)	Del av Falkenberg **	Bacfast AB	2016-07-15 samt 2016-10-28
3 fastigheter	Del av Skaraborg **	SamSkara Gräshoppan AB	2016-11-08
Samhäll Majorna 2 AB	Majorna	SBB i Norden	2016-12-15
2 fastigheter	Del av Nötknäpparen **	Förvaltnings AB Nötknäpparen	2016-12-22
1 fastighet	Del av Nötknäpparen **	Förvaltnings AB Nötknäpparen	2016-12-31
Kuststaden Visby AB	Gotland 2	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-05-02 samt 2017-06-01
1 fastighet	Nyköping 2	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-06-15
Kontrakterade, ej tillträdde förvärv	Gruppering	Köpare	Förvärvsdatum
Hemsö	Hemsö ⁴⁾	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-04-06 samt 2017-04-28
Entra *	Entra	Samhällsbyggnadsbolaget	Att fastställas
Karlskrona	Karlskrona	Samhällsbyggnadsbolaget	Att fastställas
Västerås *	Västerås ⁴⁾	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-04-27
Värmdö	Värmdö	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-04-19

1) Förvärv som efterföljs av en asterisk (*) avser koncern/del av koncern.

2) Transaktioner som genomförts med samma säljare och i samma transaktionsprocess är grupperade och dessa benämns på basis av geografiskt läge av transaktionen alternativt med vedertaget namn på förvärvad alternativt avyttrad portfölj. En summering av transaktioner med samma gruppering presenteras i gemensam kolumn med samma namn i proformaredovisningen. För transaktioner som efterföljs av två asterisker (**) har transaktionen effekt på resultatet inte proformeras för tiden 1 januari 2016 och/eller 1 januari 2017 till transaktionsdatum på grund av avsaknad av tillförlitlig historisk finansiell information. Se stycke Antaganden för proformaredovisning under avsnitt "Proformaredovisning" för ytterligare information.

3) För dessa förvärv är ekonomiskt tillträde 1 januari 2017, vilket innebär att intäkter och kostnader i dessa bolag/koncerner är konsoliderat i Samhällsbyggnadsbolaget från och med 1 januari 2017.

4) För delar av dessa förvärv saknas historisk finansiell information för resultaträkningen på grund av att delar av förvärvet klassificeras som fastighetsförvärv alternativt paketerade förvärv. Därmed inkluderas endast en del av förvärven i proformaresultaträkningen, medan hela förvärvet inkluderas i proformabalansräkningen. Se stycke Antaganden för proformaredovisning under avsnitt "Proformaredovisning" för ytterligare information.

Presentation av proformaredovisningen

Proformaredovisningen presenteras enligt följande struktur:

Proformaresultaträkning 1 januari–31 december 2016

- Samhällsbyggnadsbolaget – här presenteras historisk information för Samhällsbyggnadsbolaget och SBB i Norden samt utdelning av tidigare verksamhet i Samhällsbyggnadsbolaget samt proformajusteringar för dessa.
- Tillträdde förvärv och avyttringar – här presenteras historisk information för samtliga tillträdde förvärv och verkställda avyttringar per 31 mars 2017 samt proformajusteringar för dessa.
- Proformaresultaträkning Delsumma – här presenteras en delsumma för proformaresultaträkning som inkluderar Samhällsbyggnadsbolaget samt tillträdde förvärv och verkställda avyttringar inklusive proformajusteringar för dessa.
- Kontrakterade, ej tillträdde förvärv och avyttringar – här presenteras de förvärv som kontrakterats per 30 april 2017, men ej konsoliderats per 31 mars 2017 och ej verkställda avyttringar samt proformajusteringar för dessa.
- Proformaresultaträkning Totalt – här presenteras den slutliga proformaresultaträkningen inklusive samtliga sektioner som anges ovan.

Proformaresultaträkning 1 januari–31 mars 2017

- Samhällsbyggnadsbolaget – här presenteras historisk information för Samhällsbyggnadsbolaget.
- Tillträdde förvärv – här presenteras historisk information för samtliga tillträdde förvärv per 31 mars 2017 samt proformajusteringar för dessa.

- Proformaresultaträkning Delsumma – här presenteras en delsumma för proformaresultaträkning som inkluderar Samhällsbyggnadsbolaget samt tillträdde förvärv inklusive proformajusteringar för dessa.
- Kontrakterade, ej tillträdde förvärv och avyttringar – här presenteras de förvärv som kontrakterats per 30 april 2017, men ej konsoliderats per 31 mars 2017 och ej verkställda avyttringar samt proformajusteringar för dessa.
- Proformaresultaträkning Totalt – här presenteras den slutliga proformaresultaträkningen inklusive samtliga sektioner som anges ovan.

Proformabalansräkning 31 mars 2017

- Samhällsbyggnadsbolaget – här presenteras historisk information för Samhällsbyggnadsbolaget samt proformajusteringar.
- Kontrakterade, ej tillträdde förvärv och avyttringar – här presenteras de förvärv som kontrakterats per 30 april 2017, men ej konsoliderats per 31 mars 2017 och ej verkställda avyttringar samt proformajusteringar för dessa.
- Proformabalansräkning Totalt – här presenteras den slutliga proformabalansräkningen inklusive samtliga sektioner som anges ovan.

Sammandrag av proformaredovisningen

På grund av det stora antalet transaktioner som inkluderas i proformaredovisningen presenteras först en proformaredovisning i sammandrag där respektive sektion som anges ovan summeras till en kolumn. Detta för att ge läsaren en tydlig och översiktlig bild av proformaredovisningen. All information i sammandrag kan härledas från den fullskaliga proformaredovisningen.

Grunder för proformaredovisningen

Eftersom proformaredovisningen presenteras i MSEK har siffror i proformaredovisningen och notupplysningar i vissa fall avrundats, varför tabeller och summeringar inte alltid summerar.

Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Samhällsbyggnadsbolagets och SBB i Nordens redovisningsprinciper, International Financial Reporting Standards ("IFRS"), vilka beskrivs i respektive årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Samtliga förvärv tillämpar IFRS (koncerner) alternativt RFR 2 (enskilda bolag), förutom Sörmlandsporten, Fjöllebro, Gotland 1, Västervik, Stockholm 1, Laholm, Göteborg 2, Nyköping 1, Kalmar/Nybro, Nykvarn 1, Raspen och Wärmdö som tillämpar BFNAR 2016:10 ("K2") och Barcode, Tangen, Blådalen och Entra som tillämpar god redovisningssed i Norge ("Norsk GAAP") samt Västerås som tillämpar BFNAR 2012:1 ("K3").

Rörelse- vs tillgångsförvärv

Alla förvärv som inkluderas i proformaredovisningen har klassificerats som tillgångsförvärv.

Underlag

Proformaresultaträkning 1 januari–31 december 2016: För Samhällsbyggnadsbolaget, SBB i Norden, Sörmlandsporten, Höghallen, Kuststaden, Tangen, Blådalen, Raspen, Karlskrona och Wärmdö är det bolagens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2016 som ligger till grund för proformaresultaträkningen. För övriga transaktioner är det oreviderade interna rapporter för perioden 1 januari 2016 till förvärvsdatum eller till 31 december 2016 (för transaktioner som skett efter detta datum), som ligger till grund för proformaresultaträkningen.

Proformaresultaträkning 1 januari–31 mars 2017: För Samhällsbyggnadsbolaget är det översiktligt granskad kvartalsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2017 som ligger till grund för proformaresultaträkningen. För övriga transaktioner är det oreviderade interna rapporter för perioden 1 januari 2017 till förvärvsdatum eller till 31 mars 2017 (för transaktioner som skett efter detta datum), som ligger till grund för proformaresultaträkningen.

Proformabalansräkning 31 mars 2017: För Samhällsbyggnadsbolaget är det översiktligt granskad kvartalsrapport per 31 mars 2017 som ligger till grund för proformabalansräkningen. För övriga transaktioner är det oreviderade interna rapporter per 31 mars 2017 som ligger till grund för proformabalansräkningen.

Utlandsverksamhet

De norska förvärven Gullhaug, Barcode, Tangen, Blådalen och Entra har norska kronor (NOK) som rapporteringsvaluta. De interna rapporterna för dessa förvärv har därför omräknats till SEK enligt genomsnittskursen för perioden 1 januari 2016 till förvärvsdatum alternativt 31 december 2016 vid upprättandet av proformaresultaträkningen för 1 januari till 31 december 2016 och perioden 1 januari 2017 till förvärvs-

datum alternativt 31 mars 2017 (för transaktioner som skett efter detta datum) vid upprättandet av proformaresultaträkningen för 1 januari 2017 till 31 mars 2017. Detta leder till en använd genomsnittskurs om 1,0075 SEK/NOK för Gullhaug och 1,0199 SEK/NOK för Barcode, Tangen, Blådalen och Entra i proformaresultaträkningen för 1 januari till 31 december 2016 och 1,0595 SEK/NOK för Barcode och 1,0577 SEK/NOK för Tangen, Blådalen och Entra i proformaresultaträkningen för 1 januari till 31 mars 2017. I proformabalansräkningen har balansdagkurs per 31 mars 2017 om 1,0412 SEK/NOK använts.

Antaganden för proformaredovisning

Tidpunkt för upprättande

1. Proformaresultaträkningen för perioden 1 januari–31 december 2016 har upprättats som om Samhällsbyggnadsbolaget genomfört samtliga transaktioner per den 1 januari 2016,
2. Proformaresultaträkningen för perioden 1 januari–31 mars 2017 har upprättats som om Samhällsbyggnadsbolaget genomfört samtliga transaktioner per den 1 januari 2017 och
3. Proformabalansräkningen per den 31 mars 2017 har upprättats som om Samhällsbyggnadsbolaget genomfört samtliga transaktioner per den 31 mars 2017.

Historisk finansiell information

24 stycken förvärv, del av två stycken förvärv samt fyra avyttringar har skett genom att nettotillgångarna som är föremål för respektive förvärv eller avyttring har paketerats i nybildade bolag alternativt genom att endast fastighet (och inte bolag) köpts eller sålts. I dessa fall utgör således de nettotillgångar som förvärvas eller avyttras endast en del av verksamheten i det säljande bolaget eller en del av ett dotterbolag i Koncernen. Detta medför svårigheter att med säkerhet kunna härleda historisk finansiell information för dessa transaktioner varför dessa ej inkluderas i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016 och/eller 1 januari 2017 till transaktionsdatum alternativt ej exkluderas från proformaresultaträkningen för perioden från förvärvsdatum till avyttringsdatum.

Utfall av Erbjudandet

Eftersom det föreligger osäkerhet i hur de som Erbjudandet riktar sig till kommer att agera i samband med Erbjudandet har ingen justering gjorts i proformabalansräkningen. Därmed presenteras hur de olika alternativen skulle ha påverkat proformabalansräkningen i en not. Vid presentation av respektive alternativ har det antagits att samtliga som Erbjudandet riktar sig till väljer respektive alternativ. Justeringarna i noten är beräknade med antaget att Erbjudandet genomförs den 31 mars 2017.

Preliminära och slutliga förvärvsanalyser

Effekterna av tillträdde, ej konsoliderade förvärv samt kontraherade, ej tillträdde förvärv är beräknade med utgångspunkt i preliminära förvärvsanalyser. Skillnader mellan de preliminära förvärvsanalyserna och slutliga tillträdesboksutdrag antas ej vara väsentliga.

Effekterna av övriga transaktioner är beräknade med utgångspunkt i slutliga tillträdesboksut.

Fastighetsvärdering

Proformaresultaträkning 1 januari–31 december 2016: Värdet på fastigheterna den 1 januari 2016 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2016 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen.

Proformaresultaträkning 1 januari–31 mars 2017: Värdet på fastigheterna den 1 januari 2017 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2017 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen.

Dock har värdeförändringen för SBB i Norden inte justerats i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari–31 december 2016 då Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av SBB i Norden utgör ett så kallat omvänt förvärv.

Proformajusteringar

Proformajusteringsarnas övergripande natur beskrivs nedan. Justeringarna beskrivs mer i detalj i noterna till proformaredovisningen. Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

Skilnader i redovisningsprinciper

Samtliga förvärvade bolag har historiskt tillämpat IFRS (förvärvade koncerner) alternativt RFR 2 (enskilda bolag) förutom Sörmlandsporten, Fjöllebro, Gotland 1, Västervik, Stockholm 1, Laholm, Göteborg 2, Nyköping 1, Kalmar/Nybro, Nykvarn 1, Raspen och Värmdö som tillämpat K2 och Barcode, Tangen, Blådal och Entra som tillämpat Norsk GAAP samt Västerås som tillämpar K3. Samhällsbyggnadsbolaget har bedömt att det inte finns några skillnader i tillämpning av IFRS mellan Samhällsbyggnadsbolaget och de förvärvade koncernerna förutom att viss omklassificering av administrationskostnader, där Högkullens och Samhällsbyggnadsbolagets principer skiljer sig åt avseende vad som avser Förvaltningsadministration och Centraladministration. Samhällsbyggnadsbolaget har bedömt att den enda skillnaden som föreligger mellan Samhällsbyggnadsbolagets tillämpning av IFRS och de förvärvade enskilda bolagens tillämpning av RFR 2 samt Sörmlandsportens, Fjöllebro, Gotland 1, Västerviks, Stockholm 1, Laholms, Göteborg 2, Nyköping 1, Kalmar/Nybros, Nykvarn 1, Raspens och Värmdös tillämpning av K2 och Barcodes, Tangens, Blådalens och Entras tillämpning av Norsk GAAP samt Västerås tillämpning av K3 är att fastigheter inte redovisas till marknadsvärde enligt RFR 2, K2, K3 och Norsk GAAP utan istället redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för av- och nedskrivningar på fastigheternas bokförda värde.

Anpassning av uppställningsform

Då bolagen har olika principer för att klassificera sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna pro-

formaredovisning, förvärvens resultat- och balansräkningar upprättats för att överensstämja med Samhällsbyggnadsbolagets uppställningsform.

Förändrad finansiering

Som ett resultat av de transaktioner som inkluderas i proformaredovisningen har de förvärvade bolagens och Samhällsbyggnadsbolagets finansiering ändrats. Finansiering av förvärven har skett delvis genom kontant betalning, genom upptagande av obligationslån, genom nyemissioner samt delvis genom upplåning från kreditinstitut. Justeringar för förändrad finansiering görs separat för respektive transaktion förutom för delar av ett obligationslån och viss upplåning från kreditinstitut som inte går att hänföra till ett specifikt förvärv. För denna finansiering görs en samlad justering för ökade räntekostnader i SBB i Norden.

Justering av räntekostnaderna har gjorts baserat på skillnaden mellan avtalsvillkor för ursprunglig finansiering och ny finansiering. För lån som löper med rörlig ränta antas räntan vara den samma under perioden som proformeras som per transaktionsdag. Justeringen av räntekostnader bedöms vara bestående.

De förvärv som delvis har finansierats med likvida medel påverkar de finansiella intäkterna negativt genom uteblivna ränteintäkter. Påverkan anses ej vara väsentlig och har ej justerats för i proformaredovisningen.

Fastighetsvärdering

Proformaresultaträkning 1 januari–31 december 2016: Värdet på fastigheterna den 1 januari 2016 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2016 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen.

Proformaresultaträkning 1 januari–31 mars 2017: Värdet på fastigheterna den 1 januari 2017 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2017 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen.

Dock har värdeförändringen för SBB i Norden inte justerats i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari–31 december 2016 då Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av SBB i Norden utgör ett så kallat omvänt förvärv.

Skatteeffekt på justeringar

Skatteeffekt har beaktats på samtliga justeringar som bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga i proformaredovisningen oaktat om det bolag som justeringen hänför sig till är i skatteposition. Beräknad skatteeffekt kan skilja sig från faktisk skatteeffekt när transaktionen genomförs.

Eliminering av tidigare verksamhet och utdelningen av Effnetplattformen

I proformaresultaträkningen för perioden 1 januari–31 december 2016 har justering skett avseende eliminering av tidigare verksamhet vilken har delats ut till aktieägarna.

Sammanfattning av proformaredovisningen

Proformaresultaträkning i sammandrag 1 januari–31 december 2016

MSEK	Samhälls- byggnads- bolaget ¹⁾	Tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma resultaträkning Delsumma	Kontrakterade, ej tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma resultaträkning Totalt
Hysesintäkter	187	852	1 039	136	1 174 ²⁾
Driftskostnader	(51)	(187)	(238)	(36)	(274)
Underhåll	(18)	(65)	(83)	(3)	(86)
Förvaltningsadministration	(24)	(56)	(80)	(5)	(85)
Fastighetsskatt	(3)	(10)	(13)	(3)	(15)
Driftnetto	91	534	625	88	713²⁾
Centraladministration	(19)	(36)	(56)	–	(56)
Av- och nedskrivningar	–	(1)	(1)	–	(1)
Resultat före finansiella poster	72	497	569	88	657
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3	8	–	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	(98)	(267)	(365)	(116)	(481)
Förvaltningsresultat	(21)	233	212	(28)	184
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 219	(4)	1 214	–	1 214
Resultat före skatt	1 197	229	1 426	(28)	1 399
Skatt	(211)	(49)	(260)	14	(247)
Årets resultat	986	180	1 166	(14)	1 152

1) Inklusive SBB i Norden, proformajusteringar samt utdelning av tidigare verksamhet i Samhällsbyggnadsbolaget.

2) Hysesintäkter och driftnetto skiljer sig med 300 MSEK respektive 289 MSEK mellan proformaresultaträkningen för 1 januari - 31 december 2016 och övrig information avseende Hysesintäkter och Driftnetto i Erbjudandehandlingen och i aktuell intjäningsförmåga. Skillnaden beror främst på de 24 förvärv, fyra avyttringar och delar av två förvärv (Hemsö och Västerås) som skett genom att nettotillgångarna som är föremål för respektive förvärv eller avyttring har paketerats i nybildade bolag alternativt genom att endast fastighet (och inte bolag) köpts eller sålts. I dessa fall utgör således de nettotillgångar som förvärfas eller avyttras endast en del av verksamheten i det säljande bolaget vid förvärv eller en del av ett dotterbolag i Koncernen vid avyttringar. Detta medför svårigheter att med säkerhet kunna härleda historisk finansiell information för dessa transaktioner varför dessa ej inkluderas i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016 till transaktionsdatum. Dessutom har nya hyreskontrakt tecknats för 2017 för flera fastigheter. Vissa av dessa avser nya uthyrningsbara ytor, vissa var vakanta och vissa ytor har omförhandlats till rådande hyresnivå för 2017. Även nya driftsavtal har tecknats. Fastigheterna har också belastats med engångskostnader i form av högre administrationskostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som uppstått i samband med intag av förvärvet. Slutligen har det för flera av de förvärvade fastigheterna genomförts reparationer och underhåll av engångskaraktär.

Proformaresultaträkning i sammandrag 1 januari–31 mars 2017

MSEK	Samhälls- byggnads- bolaget	Tillträdde förvärv	Proforma resultaträkning Delsumma	Kontrakterade, ej tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma resultaträkning Totalt
Hysesintäkter	236	55	292	41	332
Driftskostnader	(69)	(6)	(75)	(9)	(84)
Underhåll	(16)	–	(16)	(2)	(18)
Förvaltningsadministration	(17)	(2)	(19)	(1)	(20)
Fastighetsskatt	(4)	(1)	(5)	(1)	(6)
Driftnetto	131	47	177	28	205
Centraladministration	(22)	–	(22)	–	(22)
Resultat före finansiella poster	109	47	155	28	183
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	–	4	1	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	(78)	(31)	(109)	(28)	(137)
Förvaltningsresultat	35	15	51	0	51
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	811	–	811	(4)	807
Resultat före skatt	846	15	861	(4)	857
Skatt	(198)	(3)	(201)	1	(200)
Årets resultat	648	12	661	(3)	658

Proformabalansräkning i sammandrag 31 mars 2017

MSEK	Samhälls- byggnads- bolaget ¹⁾	Kontrakterade, ej tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma- balansräkning
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 892	3 763	20 655 ²⁾
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	10
Summa materiella anläggningstillgångar	16 902	3 763	20 665
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag/joint venture	96	–	96
Uppskjutna skattefordringar	19	–	19
Andra långfristiga fordringar	0	6	6
Summa finansiella anläggningstillgångar	115	6	121
Summa anläggningstillgångar	17 017	3 769	20 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	4	2	6
Övriga fordringar	124	1	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54	1	56
Summa kortfristiga fordringar	182	4	186
Kassa och bank	1 581	(1 348)	233
Summa omsättningstillgångar	1 763	(1 344)	419
SUMMA TILLGÅNGAR	18 780	2 425	21 205
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Aktiekapital	71	3	74
Övrigt tillskjutet kapital	2 759	157	2 917
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 608	368	1 976
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 438	528	4 966
Innehav utan bestämmande inflytande	789	–	789
Summa eget kapital	5 228	528	5 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 526	1 581	7 107
Obligationslån	5 858	–	5 858
Långfristiga skulder till ägare	34	–	34
Uppskjutna skatteskulder	413	106	520
Övriga långfristiga skulder	59	66	125
Summa långfristiga skulder	11 889	1 754	13 643
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	701	(0)	701
Kortfristiga skulder till ägare	–	40	40
Leverantörsskulder	101	2	102
Aktuella skatteskulder	33	(0)	33
Övriga skulder	647	9	655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182	94	275
Summa kortfristiga skulder	1 663	144	1 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 780	2 425	21 205

1) Inklusive proformajusteringar.

2) Värdet på Förvaltningsfastigheter skiljer sig med 94 MSEK mellan proformabalansräkningen och värderingsintyg och övrig information avseende Fastighetsbeståndet i Erbjudandehandlingen. Skillnaden beror på att Förvaltningsfastigheter redovisas i proformabalansräkningen till verkligt värde efter avdrag för vid förvärvet erhållen rabatt för uppskjuten skatt, varav 50 MSEK hör till tillträdde förvärv och 44 MSEK till kontrakterade, ej tillträdde förvärv.

Proformaresultaträkning 1 januari–31 december 2016

Samhällsbyggnadsbolaget

	Samhällsbyggnadsbolaget	SBB i Norden	Proformajuster	Not	Utdelning av tidigare verksamhet i Samhällsbyggnadsbolaget
	160101–161231 Reviderat IFRS	160302–161231 Reviderat IFRS	Ej reviderat		160101–161231 Ej reviderat IFRS
MSEK					
Hysesintäkter	–	187	–		–
Nettoomsättning	10	–	–		(10)
Driftskostnader	–	(51)	–		–
Underhåll	–	(18)	–		–
Förvaltningsadministration	–	(24)	–		–
Fastighetsskatt	–	(3)	–		–
Driftnetto	10	91	–		(10)
Centraladministration	–	(19)	–		–
Externa kostnader	(3)	–	–		3
Personalkostnader	(4)	–	–		4
Av- och nedskrivningar	–	–	–		–
Resultat före finansiella poster	3	72	–		(3)
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	5	–		(0)
Räntekostnader och liknande resultatposter	–	(71)	(27)	C1	–
Förvaltningsresultat	3	6	(27)		(3)
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	1 219	–		–
Resultat före skatt	3	1 225	(27)		(3)
Skatt	(1)	(217)	6	E1	1
Årets resultat	3	1 007	(21)		(3)

Tillträdde förvärv

	Fjöllebro	Proformajuster	Not	Örkeljunga	Proformajuster	Not	Uppsala	Proformajuster	Not	Nykvarn 1	Proformajuster	Not
	160101–160323 Ej reviderat K2	Ej reviderat		160101–160401 Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		160101–160412 Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		160101–160421 Ej reviderat K2	Ej reviderat	
1	–	–		1	–		1	–		2	–	
–	–	–		–	–		–	–		–	–	
(0)	–	–		–	–		(0)	–		(0)	–	
–	–	–		(0)	–		(0)	–		0	–	
–	–	–		(0)	–		(0)	–		(0)	–	
–	–	–		–	–		(0)	–		(0)	–	
0	–	–		1	–		1	–		2	–	
–	–	–		–	–		–	–		–	–	
–	–	–		–	–		–	–		–	–	
(0)	0	A1		(0)	0	A1	(0)	0	A1	0	(0)	A1
0	0			1	0		1	0		2	(0)	
–	–			–	–		–	–		–	–	
(0)	0	C2		(0)	(0)	C3	(0)	(0)	C4	(0)	0	C5
0	0			0	0		1	(0)		2	(0)	
–	–			–	–		–	–		–	–	
0	0			0	0		1	(0)		2	(0)	
0	(0)	E1		(0)	(0)	E1	(0)	0	E1	(0)	0	E1
0	0			0	0		0	(0)		1	(0)	

	Skaraborg	Proformajusterings	Not	Kalmar/Nybro	Proformajusterings	Not	Skövde	Proformajusterings	Not	Nykvarn 2	Proformajusterings	Not	Gotland 1	Proformajusterings	Not	Öxelsund 4	Proformajusterings	Not	Sollentuna	Proformajusterings	Not	Linköping	Proformajusterings	Not
	160101–160504	Ej reviderat	RFR 2	160101–160516	Ej reviderat	RFR 2	160101–160602	Ej reviderat	RFR 2	160101–160617	Ej reviderat	RFR 2	160101–160701	Ej reviderat	K2	160101–160704	Ej reviderat	RFR 2	160101–160707	Ej reviderat	RFR 2	160101–160707	Ej reviderat	RFR 2
	16	–		6	–		1	–		4	–		1	–		1	–		3	–		3	–	
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
	(6)	–		(2)	–		(1)	–		(1)	–		(0)	–		(1)	–		(0)	–		(0)	–	
	(4)	–		(1)	–		–	–		(0)	–		(0)	–		(1)	–		(0)	–		–	–	
	(4)	–		(1)	–		(0)	–		(0)	–		(0)	–		–	–		(0)	–		(0)	–	
	(0)	–		(0)	–		–	–		(0)	–		–	–		–	–		0	–		–	–	
	2	–		2	–		0	–		2	–		1	–		(1)	–		3	–		2	–	
	(0)	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
	(1)	1	A1	(0)	0	A1	(0)	0	A1	(1)	1	A1	(0)	0	A1	(0)	0	A1	(1)	1	A1	(0)	0	A1
	1	1		2	0		0	0		1	1		1	0		(1)	0		2	1		2	0	
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
	(4)	3	C6	(1)	0	C7	(0)	0	C8	(1)	0	C9	(0)	(0)	C10	(0)	(0)	C11	(1)	(0)	C12	(1)	0	C13
	(3)	4		1	1		–	0		0	1		1	–		(1)	–		1	1		2	1	
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
	(3)	4		1	1		–	0		0	1		1	–		(1)	–		1	1		2	1	
	–	(1)	E1	–	(0)	E1	–	(0)	E1	1	(0)	E1	(0)	–		0	–		–	(0)	E1	–	(0)	E1
	(3)	3		1	1		–	0		1	1		1	–		(1)	–		1	1		2	0	

Tillträdda förvärv, forts.

	Falkenberg 160101– 160715 Ej reviderat RFR 2	Proforma justering	Not	Nyköping 1 160101– 160729 Ej reviderat K2	Proforma justering	Not	Oskarshamn 160101– 160901 Ej reviderat RFR 2	Proforma justering	Not	Karlstad 160101– 160909 Ej reviderat RFR 2	Proforma justering	Not	Västervik 160101– 160909 Ej reviderat K2	Proforma justering	Not	Kopparleden 160101– 161005 Ej reviderat RFR 2	Proforma justering	Not
MSEK																		
Hysesintäkter	14	–		–	–		6	–		13	–		–	–		50	–	
Nettoomsättning	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Driftskostnader	(3)	–		–	–		(3)	–		(3)	–		(0)	–		(13)	–	
Underhåll	(1)	–		–	–		(2)	–		(1)	–		–	–		(5)	–	
Förvaltningsadministration	(2)	–		–	–		(0)	–		–	–		(0)	–		(11)	–	
Fastighetsskatt	(0)	–		–	–		(0)	–		(0)	–		–	–		(1)	–	
Driftnetto	8	–		–	–		1	–		10	–		(0)	–		21	–	
Centraladministration	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Externa kostnader	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Personalkostnader	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Av- och nedskrivningar	(3)	3	A1	–	–		(0)	0	A1	(2)	2	A1	–	–		(5)	5	A1
Resultat före finansiella poster	5	3		–	–		0	0		8	2		(0)	–		16	5	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Räntekostnader och liknande resultatposter	(1)	(1)	C14	(0)	(0)	C15	(1)	(0)	C16	–	(3)	C17	(0)	(0)	C18	(5)	(10)	C19
Förvaltningsresultat	4	2		(0)	(0)		(0)	0		8	(1)		(0)	(0)		11	(6)	
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		(2)	–	
Resultat före skatt	4	2		(0)	(0)		(0)	0		8	(1)		(0)	(0)		9	(6)	
Skatt	–	(1)	E1	–	0	E1	–	(0)	E1	–	0	E1	–	0	E1	(2)	1	E1
Årets resultat	4	2		(0)	(0)		(0)	0		8	(1)		(0)	(0)		8	(4)	

	Borlänge bordet			Proformajustering			Not			Norrköping			Proformajustering			Not			Dalklockan			Proformajustering			Not			Nötknäpparen			Proformajustering			Not			Gullhaug			Proformajustering			Not			Skara			Proformajustering			Not			Motala			Proformajustering			Not			Vårdportfölj			Proformajustering			Not		
	160101-161005	Ej reviderat	RFR 2	Ej reviderat			160101-161005	Ej reviderat	RFR 2	Ej reviderat			160101-161013	Ej reviderat	RFR 2	Ej reviderat			160101-161028	Ej reviderat	RFR 2	Ej reviderat			160101-161101	Ej reviderat	IFRS	Ej reviderat			160101-161108	Ej reviderat	RFR 2	Ej reviderat			160101-161110	Ej reviderat	RFR 2	Ej reviderat			160101-161121	Ej reviderat	RFR 2	Ej reviderat																										
	6	-		6	-		6	-		2	-		14	-		68	-		0	-		30	-		18	-		6	-		63	-		-	-		7	-		9	-		3	-		8	-																									
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																									
	(1)	-		-	-		-	-		-	-		(3)	-		(0)	-		-	-		(13)	-		(7)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																									
	(1)	-		-	-		-	-		-	-		(4)	-		(4)	-		(0)	-		(4)	-		(1)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																									
	-	-		(1)	-		-	-		-	-		(1)	-		(1)	-		-	-		(6)	-		(1)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																									
	-	-		(0)	-		-	-		-	-		(1)	-		-	-		(1)	-		(1)	-		(0)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																									
	4	-		5	-		5	-		2	-		5	-		63	-		-	-		7	-		9	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												
	(0)	0	A1	(1)	1	A1	(1)	1	A1	(3)	3	A1	-	-		-	-		-	-		(3)	3	A1	(1)	1	A1	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												
	3	0		5	1		5	1		2	3		2	3		63	-		-	-		4	3		8	1		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												
	(1)	(1)	C20	(1)	0	C21	-	(1)	C26	(1)	(1)	C22	(16)	(8)	C23	-	(0)	C24	(6)	2	C25	(2)	2	C27	-	(0)	E1	(3)	2	E2	-	0	E1	(0)	(1)	E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	-																										
	3	(0)		3	1		3	1		2	2		2	2		47	(8)		-	(0)		(3)	4		6	2		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												
	-	-		-	-		-	-		(3)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												
	3	(0)		3	1		3	1		(1)	2		(1)	2		47	(8)		-	(0)		(3)	4		6	2		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												
	-	0	E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	(3)	2	E2	-	0	E1	(0)	(1)	E1	-	(0)	E1	-	0	E1	-	0	E1	(0)	(1)	E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	-																										
	3	(0)		3	1		3	1		(1)	1		(1)	1		43	(6)		-	(0)		(3)	3		6	1		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-																												

Tillträdda förvärv, forts.

	Gimmel 160101– 161121 Ej reviderat	Proforma justering	Not	Säter 160101– 161215 Ej reviderat	Proforma justering	Not	Stockholm 1 160101– 161215 Ej reviderat	Proforma justering	Not	Höganäs 160101– 161216 Ej reviderat	Proforma justering	Not	Haninge 160101– 161222 Ej reviderat	Proforma justering	Not	Flen 160101– 161223 Ej reviderat	Proforma justering	Not
MSEK	IFRS			RFR 2			K2			RFR 2			RFR 2			RFR 2		
Hysesintäkter	51	–		32	–		4	–		1	–		14	–		29	–	
Nettoomsättning	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Driftskostnader	(19)	–		(17)	–		(1)	–		(0)	–		(4)	–		(10)	–	
Underhåll	(5)	–		(1)	–		(0)	–		–	–		(4)	–		(3)	–	
Förvaltningsadministration	(5)	–		(1)	–		(0)	–		–	–		(2)	–		(2)	–	
Fastighetsskatt	(1)	–		(0)	–		–	–		–	–		(1)	–		(0)	–	
Driftnetto	22	–		14	–		2	–		1	–		4	–		14	–	
Centraladministration	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Externa kostnader	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Personalkostnader	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Av- och nedskrivningar	–	–		(6)	6	A1	(0)	0	A1	–	–		(2)	2	A1	(3)	3	A1
Resultat före finansiella poster	22	–		8	6		2	0		1	–		2	2		11	3	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	–	–		–	–		–	–		–	–		0	–		–	–	
Räntekostnader och liknande resultatposter	(12)	5	C28	–	(5)	C29	(0)	0	C30	(0)	0	C31	(4)	2	C32	(3)	0	C33
Förvaltningsresultat	10	5		8	2		2	0		1	0		(2)	4		8	3	
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	46	(46)	D1	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–	
Resultat före skatt	56	(41)		8	2		2	0		1	0		(2)	4		8	3	
Skatt	(11)	9	E1	(2)	(0)	E1	(0)	(0)	E1	–	(0)	E1	1	(1)	E1	(2)	(1)	E1
Årets resultat	44	(32)		6	1		1	0		1	0		(2)	3		6	2	

Göteborg 2	Proformajustering			Laholm	Höggullen			Proformajustering			Not	Kuststaden			Proformajustering			Not	Sörmlandsporten			Proformajustering			Not	Barcode			Poroformajustering			Not	Tangen			Poroformajustering			Not	Blådalén			Poroformajustering			Not
	160101-161231	Ej reviderat			160101-161231	160101-161231	Ej reviderat		160101-161231	Reviderat		Ej reviderat		160101-161231	Reviderat	Ej reviderat			160101-161231	Reviderat	Ej reviderat		160101-161231	Reviderat		Ej reviderat		160101-161231	Reviderat	Ej reviderat			160101-161231	Reviderat	Ej reviderat		160101-161231	Reviderat		Ej reviderat						
	K2				K2	IFRS			IFRS					K2					K2				K2					K2					K2				K2					K2				
	1	-	B3	-	91	-		110	-			30	-	B2	191	-		13	-		6	-																								
	-	-		-	-	-		-	-			-	-		-	-		-	-		-	-																								
	(2)	-	B3	-	(9)	-		(30)	-	B1		(11)	-	B2	(16)	-		(1)	-		(0)	-																								
	-	-		-	(6)	-		(14)	-			(4)	-	B2	-	-		-	-		-	-																								
	(0)	-	B3	-	-	(5)	A2	(6)	-	B1		(5)	-	B2	-	-		-	-		-	-																								
	-	-		-	(0)	-		(3)	-			(1)	-		-	-		-	-		-	-																								
	(1)	-		-	76	(5)		58	-			8	-		176	-		12	-		6	-																								
	-	-		-	(32)	5	A2	(9)	-	B1		-	-		-	-		-	-		-	-																								
	-	-		-	-	-		-	-			-	-		-	-		-	-		-	-																								
	(0)	0	A1	-	(0)	-		-	-			(33)	33	A1, B2	(32)	32	A1	(2)	2	A1	(4)	4	A1																							
	(1)	0		-	44	-		49	-			(25)	33		144	32		10	2		3	4																								
	-	-		-	-	-		0	-	-		-	-		178	(178)	G1	2	-		-	-																								
	(1)	-	C34	-	(16)	-	C35	(14)	(14)	C36		(5)	(2)	C37	(120)	(10)	C38	(9)	5	C39	(3)	0	C40																							
	(2)	0		-	28	-		35	(14)			(30)	31		202	(156)		2	7		(0)	4																								
	-	-		-	349	(349)	D2	40	(40)	D3		-	-		-	-		-	-		-	-																								
	(2)	0		-	377	(349)		74	(54)			(30)	31		202	(156)		2	7		(0)	4																								
	-	(0)	E1	-	(86)	77	E1	(19)	12	E1		(0)	(7)	E1	(48)	39	E2	(0)	(2)	E2	-	(1)	E2																							
	(2)	0		-	291	(272)		56	(42)			(30)	24		155	(117)		2	6		(0)	3																								

Tillträdde förvärv, forts.

	Raspen 160101– 161231 Revi- derat	Poroformajustering Ej revi- derat	Not
MSEK	K2		
Hysesintäkter	17	–	B4
Nettoomsättning	–	–	
Driftskostnader	(10)	–	B4
Underhåll	–	–	
Förvaltningsadministration	(1)	–	B4
Fastighetsskatt	–	–	
Driftnetto	5	–	
Centraladministration	–	–	
Externa kostnader	–	–	
Personalkostnader	–	–	
Av- och nedskrivningar	(1)	1	A1
Resultat före finansiella poster	4	1	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	–	–	
Räntekostnader och liknande resultatposter	–	–	
Förvaltningsresultat	4	1	
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	
Resultat före skatt	4	1	
Skatt	–	(0)	E1
Årets resultat	4	1	

Avyttringar

	Majorna 160630– 161215 Ej revi- derat	Poroformajustering Ej revi- derat	Not
	RFR 2		
	(4)	–	
	–	–	
	(0)	–	
	(0)	–	
	(0)	–	
	–	–	
	(4)	–	
	–	–	
	–	–	
	–	–	
	(1)	1	A1
	(5)	1	
	–	–	
	(3)	–	
	(8)	1	
	–	–	
	(8)	1	
	–	(0)	E1
	(8)	1	

Profoma resultaträkning
Ej reviderat
Delsumma
1 039
–
(238)
(83)
(80)
(13)
625
(56)
–
–
(1)
569
8
(365)
212
1 214
1 426
(260)
1 166

Kontrakterade, ej tillträdde förvärv

Hemsö 160101– 161231 Ej revi- derat	Poroformajustering Ej revi- derat	Not	Entra 160101– 161231 Ej revi- derat Norsk GAAP	Poroformajustering Ej revi- derat	Not
RFR2					
34	–		37	–	
–	–		–	–	
(10)	–		(3)	–	
–	–		(2)	–	
(2)	–		–	–	
(0)	–		–	–	
21	–		33	–	
–	–		–	–	
–	–		–	–	
–	–		–	–	
(8)	8	A1	(6)	6	A1
14	8		27	6	
–	–		–	–	
(0)	(51)	C1, C41	(2)	(32)	C1, C42
13	(44)		25	(27)	
–	–		–	–	
13	(44)		25	(27)	
1	10	E1	(6)	7	E2
14	(34)		19	(20)	

och avyttringar

	Karlskrona			Västerås			Värmdö			Gotland 2		
	160101-161231	Proformajusterings	Not	160101-161231	Proformajusterings	Not	160101-161231	Proformajusterings	Not	160101-161231	Proformajusterings	Not
	Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat	Ej reviderat		Reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat	Ej reviderat	
	RFR 2			K3			K2			K2		
	53	-		19	-		3	-	B5	(10)	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-	
	(23)	-		(4)	-		-	-		4	-	
	-	-		(2)	-		-	-		1	-	
	(1)	-		(4)	-		-	-		1	-	
	(2)	-		(0)	-		-	-		0	-	
	27	-		9	-		3	-		(5)	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-	
	(14)	14	A1	(4)	4	A1	(0)	0	A1	1	(1)	A1
	14	14		5	4		2	0		(4)	(1)	
	-	-		-	-		-	-		-	-	
	-	(18)	C1, C43	(2)	(4)	C1, C44	(0)	(7)	C1, C45	2	-	
	14	(4)		3	(1)		2	(6)		(2)	(1)	
	-	-		-	-		-	-		-	-	
	14	(4)		3	(1)		2	(6)		(2)	(1)	
	(1)	1	E1	1	0	E1	(1)	1	E1	-	0	E1
	13	(3)		4	(0)		2	(5)		(2)	(1)	

Profoma resultaträkning
Ej reviderat
Totalt
1 174
-
(274)
(86)
(85)
(15)
713
(56)
-
-
(1)
657
8
(481)
184
1 214
1 399
(247)
1 152

Proformaresultaträkning 1 januari–31 mars 2017

Samhällsbyggnadsbolaget

Tillträdda förvärv

	Samhällsbyggnadsbolaget	Laholm	Barcode	Poroformajusterings	Not	Tangen	Poroformajusterings	Not	Blådalen	Poroformajusterings	Not	Raspen	Poroformajusterings	Not	Proforma resultaträkning
	170101–170331	170101–170113	170101–170323			170101–170331			170101–170331			170101–170331			Ej reviderat
	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat			Ej reviderat			Ej reviderat			Ej reviderat			
	IFRS	K2	Norsk GAAP			Norsk GAAP			Norsk GAAP			K2			Delsumma
MSEK															
Hysesintäkter	236	–	47	–		3	–		2	–		4	–	B4	292
Nettoomsättning	–	–	–	–		–	–		–	–		–	–		–
Driftskostnader	(69)	–	(3)	–		–	–		–	–		(3)	–	B4	(75)
Underhåll	(16)	–	–	–		–	–		–	–		–	–		(16)
Förvaltningsadministration	(17)	–	(1)	–		(0)	–		–	–		(1)	–	B4	(19)
Fastighetsskatt	(4)	–	(1)	–		(0)	–		–	–		–	–		(5)
Driftnetto	131	–	41	–		3	–		2	–		1	–		177
Centraladministration	(22)	–	–	–		–	–		–	–		–	–		(22)
Externa kostnader	–	–	–	–		–	–		–	–		–	–		–
Personalkostnader	–	–	–	–		–	–		–	–		–	–		–
Av- och nedskrivningar	–	–	(7)	7	A1	(1)	1	A1	(1)	(1)	A1	(0)	0	A1	–
Resultat före finansiella poster	109	–	34	7		3	1		1	(1)		0	0		155
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	–	–	–		–	–		–	–		–	–		4
Räntekostnader och liknande resultatposter	(78)	–	(28)	(2)	C38	(1)	0	C39	(0)	(0)	C40	–	–		(109)
Förvaltningsresultat	35	–	6	5		1	1		1	(1)		0	0		51
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	811	–	–	–		–	–		–	–		–	–		811
Resultat före skatt	846	–	6	5		1	1		1	(1)		0	0		861
Skatt	(198)	–	(2)	0	E2	–	–	E2	(0)	0	E2	–	(0)	E1	(201)
Årets resultat	648	–	5	5		1	1		1	(1)		0	0		661

Kontrakterade, ej tillträdde förvärv och avyttringar

Hemsö	Proformajuster	Not	Entra	Proformajuster	Not	Karlskrona	Proformajuster	Not	Västerås	Proformajuster	Not	Värmdö	Proformajuster	Not	Gotland 2	Proformajuster	Not	Proforma resultaträkning
170101- 170331 Ej reviderat RFR2	Ej reviderat		170101- 170331 Ej reviderat Norsk GAAP	Ej reviderat		170101- 170331 Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		170101- 170331 Ej reviderat K3	Ej reviderat		170101- 170331 Ej reviderat K2	Ej reviderat		170101- 170331 Ej reviderat K2	Ej reviderat		Ej reviderat
8	-		14	-		14	-		5	-		2	-	B5	(2)	-		Proforma resultaträkning
-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		Totalt
(3)	-		(1)	-		(5)	-		(2)	-		-	-		1	-		332
(0)	-		-	-		(0)	-		(2)	-		(0)	-		0	-		-
-	-		(0)	-		(0)	-		(1)	-		-	-		0	-		(84)
(0)	-		-	-		(1)	-		-	-		-	-		0	-		(18)
																		(20)
																		(6)
5	-		13	-		8	-		1	-		2	-		(1)	-		205
-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		(22)
-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-
-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-
(1)	1	A1	(2)	2	A1	(4)	4	A1	(1)	1	A1	(0)	0	A1	1	(1)	A1	-
4	1		11	2		5	4		(0)	1		2	0		0	(1)		183
-	-		1	-		-	-		-	-		-	-		-	-		5
(0)	(12)	C1, C41	-	(8)	C1, C42	(4)	(0)	C1, C43	(1)	(1)	C1, C44	-	(2)	C1, C45	0	-		(137)
4	(12)		12	(6)		1	3		(1)	(0)		2	(2)		1	(1)		51
-	-		-	-		-	-		1	-		-	-		(5)	-		807
4	(12)		12	(6)		1	3		0	(0)		2	(2)		(5)	(1)		857
-	3	E1	-	1	E2	-	(1)	E1	0	0	E1	-	0	E1	-	0	E1	(200)
4	(9)		12	(5)		0,6	2		0	(0)		2	(1)		(5)	(1)		658

Proformabalansräkning 31 mars 2017

Samhällsbyggnadsbolaget

	Samhällsbyggnadsbolaget	Proformajuster	Not
	Ej reviderat IFRS	Ej reviderat	
MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 892	–	
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	
Summa materiella anläggningstillgångar	16 902	–	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag/joint ventures	96	–	
Finansiella placeringar	–	–	
Uppskjutna skattefordringar	19	–	
Andra långfristiga fordringar	0	–	
Summa finansiella anläggningstillgångar	115	–	
Summa anläggningstillgångar	17 017	–	
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	4	–	
Övriga fordringar	124	–	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54	–	
Kortfristiga placeringar	–	–	
Summa kortfristiga fordringar	182	–	
Kassa och bank	253	1 329	G2
Summa omsättningstillgångar	434	1 329	
SUMMA TILLGÅNGAR	17 452	1 329	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1	70	G2
Ej registrerat aktiekapital	70	(70)	G2
Övrigt tillskjutet kapital	2 760	(0)	G2
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 608	–	
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 438	–	
Innehav utan bestämmande inflytande	789	–	
Summa eget kapital	5 228	–	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 526	–	
Obligationslån	4 530	1 329	G2
Långfristiga skulder till ägare	34	–	
Uppskjutna skatteskulder	413	–	
Övriga långfristiga skulder	59	–	
Summa långfristiga skulder	10 561	1 329	
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	701	–	
Kortfristiga skulder till ägare	–	–	
Leverantörsskulder	101	–	
Aktuella skatteskulder	33	–	
Övriga skulder	647	–	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182	–	
Summa kortfristiga skulder	1 663	–	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 452	1 329	

Kontrakterade, ej tillträdde förvärv och avyttringar

Hemsö	Proformajuster	Not	Entra	Proformajuster	Not	Karlskrona	Proformajuster	Not
Ej reviderat RFR2	Ej reviderat		Ej reviderat Norsk GAAP	Ej reviderat		Ej reviderat RFR2	Ej reviderat	
762	1 066	G3	346	558	G4	453	266	G5
–	–		–	–		–	–	
762	1 066		346	558		453	266	
–	–		–	–		–	–	
2	(2)	G3	–	–		–	–	
–	–		–	–		–	–	
2	(2)		–	–		–	–	
764	1 064		346	558		453	266	
–	–		2	–		–	–	
–	–		–	–		–	–	
1	–		–	–		–	–	
–	–		–	–		–	–	
1	–		2	–		–	–	
0	(802)	C1	–	(265)	G4	–	(148)	G5
1	(802)		2	(265)		–	(148)	
766	262		348	293		453	119	
0	(0)	G3	4	(4)	G4	0	(0)	G5
–	–		–	–		–	–	
–	–		108	(108)	G4	–	–	
8	258	G3	20	29	G4	40	34	G5
8	257		132	(82)		41	34	
–	–		–	–		–	–	
8	257		132	(82)		41	34	
–	640	G3	–	514	G4	–	467	G5
–	–		–	–		–	–	
–	–		57	(57)	G4	401	(401)	G5
–	75	G3	11	4	G4	3	18	G5
–	–		60	–		–	–	
–	715		129	459		404	84	
–	–		–	–		–	–	
710	(710)	G3	84	(84)	G4	–	–	
–	–		1	–		–	–	
–	–		–	–		–	–	
5	–		2	–		–	–	
43	–		–	–		8	–	
758	(710)		87	(84)		8	–	
766	262		348	293		453	119	

	Västerås	Proformajuster	Not	Värmdö	Proformajuster	Not	Gotland 2	Proformajuster	Not	Nyköping 2	Proformajuster	Not	Proforma balansräkning
	Ej reviderat K3	Ej reviderat		Ej reviderat K2	Ej reviderat		Ej reviderat K2	Ej reviderat		Ej reviderat RFR2	Ej reviderat		Ej reviderat
													Totalt
	231	93	G6	3	108	G7	(56)	(49)	G8	–	(16)	G9	20 655
	0	–		–	–		–	–		–	–		10
	231	93		3	107		(56)	(49)		–	(16)		20 665
	–	–		–	–		–	–		–	–		96
	–	–		–	–		–	–		–	–		–
	1	(1)	G6	–	–		–	–		–	–		19
	6	–		–	–		–	–		–	–		6
	7	(1)		–	–		–	–		–	–		121
	238	92		3	107		(56)	(49)		–	(16)		20 787
	–	–		–	–		–	–		–	–		6
	–	–		1	–		(0)	–		–	–		124
	0	–		–	–		(0)	–		–	–		56
	–	–		–	–		–	–		–	–		–
	0	–		1	–		(0)	–		–	–		186
	19	(110)	G6	3	(112)	G7	(1)	51	G8	–	16	G9	233
	19	(110)		3	(112)		(1)	51		–	16		419
	257	(18)		6	(5)		(58)	3		–	–		21 205
	50	(47)	G6	0	(0)	G7	(1)	1	G8	–	–		74
	–	–		–	–		–	–		–	–		–
	–	157	G6	–	–		–	–		–	–		2 917
	2	(13)	G6	3	(3)	G7	(5)	(3)	G8	–	–		1 976
	52	97		3	(3)		(6)	(3)		–	–		4 966
	–	–		–	–		–	–		–	–		789
	52	97		3	(3)		(6)	(3)		–	–		5 755
	115	(115)	G6	–	–		(40)	–		–	–		7 107
	–	–		–	–		–	–		–	–		5 858
	–	–		–	–		(10)	10	G8	–	–		34
	1	(1)	G6	–	–		–	(5)	G8	–	–		520
	6	–		–	–		–	–		–	–		125
	122	(76)		–	–		(50)	5		–	–		13 643
	4	(4)	G6	–	–		(0)	–		–	–		701
	35	5	G6	–	–		–	–		–	–		40
	1	–		–	–		(1)	–		–	–		102
	–	–		–	–		(0)	–		–	–		33
	0	–		1	–		(0)	–		–	–		655
	42	(0)	G6	2	(1)	G7	(1)	–		–	–		275
	84	(40)		3	(1)		(2)	–		–	–		1 807
	257	(18)		6	(5)		(58)	3		–	–		21 205

Noter

A Skillnader i redovisningsprinciper

A1 Transaktioner som tillämpar K2, K3, RFR 2 och Norsk GAAP – Återläggning av avskrivning på bokfört värde på fastigheter som gjorts under perioden. Justering av avskrivningar bedöms vara bestående.

A2 Högekullen – 5,4 MSEK av Fastighetsadministration har omklassificerats till Centraladministration i enlighet med Samhällsbyggnadsbolagets redovisningsprinciper. Justering av administrationskostnader bedöms vara bestående.

B Anpassning av uppställningsform

Då vissa av bolagen har olika principer för att klassificera sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, förvärvens resultat- och balansräkningar upprättas för att överensstämja med Samhällsbyggnadsbolagets uppställningsform. Nedan anges vilka poster från respektive bolags underliggande finansiella information som omklassificeras i proformaredovisningen. Justering av uppställningsform bedöms vara bestående.

B1 Kuststaden – El och värme och Övriga driftkostnader redovisas som Driftskostnader. Övriga fastighetskostnader redovisas som Förvaltningsadministration. Förvaltnings- och administrationskostnader redovisas som Centraladministration.

B2 Sörmlandsporten – Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter redovisas som Hyresintäkter. Fastighetskostnader och Övriga externa kostnader fördelas på Driftskostnader, Underhåll och Förvaltningsadministration. Avskrivning av materiella anläggningstillgångar och Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar redovisas som Av- och nedskrivningar.

B3 Göteborg 2 – Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter redovisas som Hyresintäkter. Övriga externa kostnader redovisas som Driftskostnader. Personalkostnader redovisas som Förvaltningsadministration.

B4 Raspen – Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter redovisas som Hyresintäkter. Övriga externa kostnader redovisas som Driftskostnader. Personalkostnader redovisas som Förvaltningsadministration.

B5 Värmdö – Nettoomsättning redovisas som Hyresintäkter.

C Förändrad finansiering

C1 Obligationslån och övriga förvärvsrelaterade lån – Obligationslån om 600 MSEK har tagits upp med avsikten att likvida medel ska finnas tillgängliga att användas som finansiering till ett flertal förvärv, varav 223,4 MSEK respektive 30 MSEK var dedikerade till kontantinsatsen för förvärv av Kuststaden respektive Sörmlandsporten. Obligationen löper med villkoren rörlig ränta (Stibor 3M (–0,618 per transaktionsdag) +6,25). Vid negativ Stibor löper obligationen med en ränta motsvarande marginalen. Koncernens räntekostnader har därför ökat med 36,7 MSEK för 2016. Justeringen är hänförlig till förvärven av Kuststaden (14,0 MSEK) Sörmlandsporten (1,9 MSEK) och SBB i Norden (20,8 MSEK).

Ett nytt obligationslån om 1 350 MSEK har därefter tagits upp med avsikten att användas till ett flertal förvärv, varav 801,5 MSEK varit dedikerade till kontantinsats för Hemsö, 110 MSEK för Västerås, 112 MSEK för Värmdö, 264,9 MSEK för Entra och 61,6 MSEK för Karlskrona. Obligationen löper med villkoren rörlig ränta (Stibor 3M (–0,444 per transaktionsdag) +6,00). Vid negativ Stibor löper obligationen med en ränta motsvarande marginalen. Koncernens räntekostnader har därför ökat med 81 MSEK för 2016 (varav Hemsö 48,1 MSEK, Västerås 6,6 MSEK, Värmdö 6,7 MSEK, Entra 15,9 MSEK och Karlskrona 3,7 MSEK) och 19,8 MSEK för Q1 2017 (varav Hemsö 11,7 MSEK, Västerås 1,6 MSEK, Värmdö 1,6 MSEK, Entra 3,9 MSEK och Karlskrona 0,9 MSEK).

Utöver obligationslånen har sju mindre lån om 123,3 MSEK tagits upp för att finansiera ett flertal förvärv. Fyra av lånen, med ett totalt belopp om 68 MSEK, löper med en rörlig ränta (Stibor 3M (–0,514 per utbetalningsdag) +7,30). Vid negativ Stibor löper lånen med en ränta motsvarande marginalen. Ett av lånen, med ett belopp om 22,3 MSEK, löper med en fast ränta om 7%. De övriga två lån, med ett belopp om 33 MSEK, löper med en fast ränta om 11,5%. Räntekostnaderna uppgår till 6,3 MSEK. Därmed är den totala justeringen för ökade räntekostnader i SBB i Norden 27,1 MSEK för 2016.

C2 Fjöllebro – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 17,3 MSEK har skett i två delar om 11,8 MSEK respektive 5,4 MSEK och löper enligt låneavtalen med fast ränta om 2,28% respektive 2,44%. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK) för 2016.

C3 Örkelljunga – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 30 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 1M (–0,528 per transaktionsdag) +2,0). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK för 2016.

C4 Uppsala – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 47,6 MSEK har skett i två delar om 26,3 MSEK respektive 21,3 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,431 per transaktionsdag) +2,39 respektive 1,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,2 MSEK för 2016.

C5 Nykvarn 1 – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 55,9 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,435 per transaktionsdag) +1,65). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK) för 2016.

C6 Skaraborg – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 260 MSEK har skett i fem delar om 110 MSEK (Stibor 3M (–0,442 per transaktionsdag) +1,45), 10 MSEK (Stibor 3M (–0,442 per transaktionsdag) +1,45), 51 MSEK (Stibor 3M (–0,442 per transaktionsdag) +1,39), 40 MSEK (Stibor 1M (–0,545 per transaktionsdag) +1,39) respektive 49 MSEK (Stibor 3M (–0,442 per transaktionsdag) +1,39). Vid negativ Stibor löper lånen med

ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 2,8 MSEK för 2016.

C7 Kalmar/Nybro – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 84,4 MSEK har skett i tre delar om 21,7 MSEK, 2,2 MSEK respektive 60,5 MSEK och löper enligt låneavtalen med fast ränta om 2,25%, 1,67% respektive 2,14%. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,4 MSEK för 2016.

C8 Skövde – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 17 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,484 per transaktionsdag) +1,35). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK) för 2016.

C9 Nykvarn 2 – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning om 99,8 MSEK. Nyupplåning har skett i två delar om 80,4 MSEK respektive 19,4 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,461 per transaktionsdag) +1,24 respektive 1,96). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,4 MSEK för 2016.

C10 Gotland 1 – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 19,5 MSEK har skett i två delar om 16,5 MSEK respektive 3 MSEK och löper enligt låneavtalen med fast ränta om 2,05% respektive 1,98%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK för 2016.

C11 Oxelösund 4 – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 22,7 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,534 per transaktionsdag) +1,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK för 2016.

C12 Sollentuna – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 62 MSEK har skett i två delar om 28,8 MSEK respektive 33,2 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,54 per transaktionsdag) +1,39 respektive 2,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK) för 2016.

C13 Linköping – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 61 MSEK har skett i två delar om 22 MSEK respektive 39 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,54 per transaktionsdag) +1,39 respektive Stibor 1M (–0,54 per transaktionsdag) +1,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,2 MSEK för 2016.

C14 Falkenberg – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 170 MSEK har skett i två delar om 117,5 MSEK respektive 52,5 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,533 per transaktionsdag) +1,75 respektive 2,25). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,7 MSEK för 2016.

gare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,7 MSEK för 2016.

C15 Nyköping 1 – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 1,4 MSEK löper enligt låneavtalet med fast ränta om 4%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK) för 2016.

C16 Oskarshamn – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 60,5 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,546 per transaktionsdag) +1,40). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK för 2016.

C17 Karlstad – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 205,5 MSEK löper enligt låneavtalet med en fast ränta om 1,91%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 2,7 MSEK för 2016.

C18 Västervik – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 5,7 MSEK löper enligt låneavtalet med fast ränta om 2,12%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK för 2016.

C19 Kopparleden – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning men även övertagande av säljarens finansiering. Nyupplåningen och övertagandet av säljarens finansiering om 262 MSEK har skett i 58 delar samt ett lån om 185 MNOK. 43 av låneavtalen löper med fast ränta om 1,39%–5,57%, 13 av låneavtalen löper med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,523 per transaktionsdag) + marginal om 1,1–2,55) och två av låneavtalen löper med rörlig ränta (Stibor 1M (–0,631 per transaktionsdag) + marginal om 1,66 och 1,81). Lånet i NOK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Nibor 3M (1,15 per transaktionsdag) + marginal om 7,00). Vid beräkning av räntekostnaderna har lånet i NOK räknats om till en genomsnittskurs för perioden 1 januari till 5 oktober 2016 om SEK/NOK 1,000842. Vid negativ Stibor eller Nibor löper lånen med ränta motsvarande marginalen. Vid beräkning av räntekostnader för lånen i SEK har en vägd genomsnittskurs för alla 58 delar av finansieringen använts som ränta. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 10,3 MSEK för 2016.

C20 Borlänge Bordet – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 82,1 MSEK har skett i två delar om 72,1 MSEK respektive 10 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,546 per transaktionsdag) +1,85) respektive fast ränta om 5%. Vid negativ Stibor löper det rörliga lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,6 MSEK för 2016.

C21 Norrköping – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 71,5 MSEK har skett i två delar om 58,9 MSEK respektive 12,6 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,52 per transaktionsdag) +1,39 respektive 2,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,4 MSEK för 2016.

C22 Nötknäpparen – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 89,5 MSEK har skett i två delar om 67 MSEK respektive 22,5 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,533 per transaktionsdag) +2,25 respektive 2,65). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 1,2 MSEK för 2016.

C23 Gullhaug – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen har skett i två delar om 620 MNOK respektive 200 MNOK och löper enligt låneavtalet med fast ränta om 3% respektive 4,5%. Vid beräkning av räntekostnaderna har lånen räknats om till en genomsnittskurs för perioden 1 januari till 1 november 2016 om SEK/NOK 1,0075. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 7,5 MSEK för 2016.

C24 Skara – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 6,4 MSEK har skett i två delar om 3,4 MSEK respektive 3 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,572 per transaktionsdag) +1,45 respektive 1,75). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK för 2016.

C25 Motala – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåning om 242,3 MSEK har skett i fyra delar om 156,1 MSEK, 51,1 MSEK, 11 MSEK respektive 24,1 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,555 per transaktionsdag) +2,25 och 2,65 för den sista lånedelen). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 1,5 MSEK för 2016.

C26 Dalklockan – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 15 MSEK löper enligt låneavtalen med fast ränta om 10,25%. Räntekostnaderna ökar därmed med 1,2 MSEK för 2016.

C27 Vårdportfölj – Förvärvet har finansierats med likvida medel. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 1,9 MSEK för 2016.

C28 Gimmel – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning men även övertagande av säljarens finansiering. Nyupplåningen och övertagandet av säljarens finansiering om 671,3 MSEK har skett i 29 delar, varav 22 låneavtal löper med fast ränta om 2,1–2,7%, sju låneavtal löper med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,528 per transaktionsdag) + marginal om 0,44–2,75). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Vid beräkning av förväntad räntekostnader har en vägd genomsnittskurs för alla 29 delar av finansieringen använts som ränta. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 4,5 MSEK för 2016.

C29 Säter – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 82,6 MSEK har skett i två delar om 47,6 MSEK respektive 35 MSEK löper enligt låneavtalen med fast ränta om 6% respektive 5%. Räntekostnaderna ökas därmed med 4,5 MSEK för 2016.

C30 Stockholm 1 – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 6 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,614 per transaktionsdag) +1,30). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK) för 2016.

C31 Höganäs – Förvärvet har finansierats med likvida medel. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,1 MSEK för 2016.

C32 Haninge – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 100 MSEK har skett i två delar och om 62,8 MSEK respektive 37,2 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,621 per transaktionsdag) +1,90 respektive 2,40). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 1,9 MSEK för 2016.

C33 Flen – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 133,3 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,618 per transaktionsdag) +1,85). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,3 MSEK för 2016.

C34 Göteborg 2 – I SBB i Nordens konsolidering per 2016-12-31 togs en skuld till säljaren motsvarande köpeskillingen för fastigheten, dvs. 133 MSEK, upp som en Övrig kortfristig skuld. Skulden löstes på tillträdesdagen per 2017-01-16 genom att 45 MSEK betalades av med likvida medel och resterande del med medel från obligationslånet på 600 MSEK. Därav har justeringen av finansieringskostnader gjorts enligt not C1 för 2016.

C35 Högkullen – Större delen av säljarens finansiering har övertagits i samband med förvärvet. På tillträdesdagen löstes skulder mot tidigare ägare om 65 MSEK.

C36 Kuststaden – Förvärvet finansieras delvis genom övertagande av säljarens finansiering, delvis genom ett obligationslån om 223,4 MSEK samt delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Obligationen löper med villkoren Stibor 3M (–0,618 per dag för utgivande av obligation) +6,25 och har en löptid på 18 månader. Vid negativ Stibor löper obligationslånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 14,0 MSEK för 2016.

C37 Sörmlandsporten – Förvärvet finansieras delvis genom övertagande av säljarens finansiering, delvis genom ett obligationslån om 30 MSEK samt delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, motsvarande 50,8 MSEK enligt överlåtelseavtalet. Obligationen löper med villkoren Stibor 3M (–0,618 per dag för utgivande av obligation) +6,25 och har en löptid på 18 månader. Vid negativ Stibor löper obligationslånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 1,9 MSEK för 2016.

C38 Barcode – Förvärvet finansieras delvis genom övertagande av säljarens finansiering, delvis genom utökning av ett befintligt obligationslån i den förvärvade koncernen samt

delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, motsvarande 470 MNOK enligt överlåtelseavtalet. Utökningen av det befintliga obligationslånet med 260 MNOK löper med tidigare fastställda villkor enligt fast ränta om 3,75%. Vid beräkning av räntekostnaderna har utökningen av det befintliga obligationslånet om 260 MNOK räknats om till en genomsnittskurs om SEK/NOK 1,0199 för perioden 1 januari till 31 december 2016 och till SEK/NOK 1,0595 för perioden 1 januari till 23 mars 2017. Räntekostnader ökas därmed med 10,0 MSEK för 2016 och med 2,2 MSEK för Q1 2017.

C39 Tängen – Förvärvet finansieras delvis genom övertagande av säljarens finansiering och delvis genom utökning av ett befintligt lån, motsvarande 120,6 MNOK. Lånet löper med tidigare fastställda villkor enligt rörlig ränta (Nibor 3M (1,17 per transaktionsdag) +2,35). Vid beräkning av räntekostnaderna har lånet i NOK räknats om till en genomsnittskurs om SEK/NOK 1,0199 för perioden 1 januari till 31 december 2016 och till SEK/NOK 1,0577 för perioden 1 januari till 31 mars 2017. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 5,0 MSEK för 2016 och med 0,4 MSEK för Q1 2017.

C40 Blådalen – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 65 MNOK löper enligt låneavtalet med fast ränta 3,70%. Vid beräkning av räntekostnaderna har lånet i NOK räknats om till en genomsnittskurs om SEK/NOK 1,0199 för perioden 1 januari till 31 december 2016 och till SEK/NOK 1,0577 för perioden 1 januari till 31 mars 2017. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,2 MSEK för 2016 och ökar räntekostnaderna med 0,1 MSEK för Q1 2017.

C41 Hemsö – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 951,5 MSEK har skett i tre delar varav del 1 om 801,5 MSEK består av ett obligationslån som beskrivs under C1. Övriga två delar av upplåningen om 102,3 MSEK respektive 47,7 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (–0,444 per transaktionsdag) +2,75 respektive 1,75). Vid negativ Stibor löper lånen med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökar räntekostnaderna med 51,4 MSEK för 2016 och 12,4 MSEK för Q1 2017.

C42 Entra – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 264,9 MSEK och 506 MNOK har skett i två delar varav del 1 om 264,9 MSEK består av ett obligationslån som beskrivs under C1. Övrig del av upplåningen om 506 MNOK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Nibor 3M (0,97 per transaktionsdag) +2,50). Vid beräkning av räntekostnaderna har lånet i NOK räknats om till en genomsnittskurs om SEK/NOK 1,0199 för perioden 1 januari till 31 december 2016 och till SEK/NOK 1,0577 för perioden 1 januari till 31 mars 2017. Jämfört med tidigare finansiering ökar räntekostnaderna med 32,4 MSEK för 2016 och 8,4 MSEK för Q1 2017.

C43 Karlskrona – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 528,9 MSEK har skett i två delar varav del 1 om 61,6 MSEK består av ett obligationslån som beskrivs under C1. Övrig del av upplåningen om

467,3 MSEK löper med fast ränta om 3%. Jämfört med tidigare finansiering ökar räntekostnaderna med 17,7 MSEK för 2016 och 0,4 MSEK för Q1 2017.

C44 Västerås – Förvärvet finansieras delvis genom ett obligationslån om 110 MSEK som beskrivs under C1 samt delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, motsvarande 160 MSEK enligt överlåtelseavtalet. Jämfört med tidigare finansiering ökar räntekostnaderna med 4,4 MSEK för 2016 och 1,1 MSEK för Q1 2017.

C45 Värmdö – Förvärvet finansieras genom ett obligationslån om 112 MSEK som beskrivs under C1. Jämfört med tidigare finansiering ökar räntekostnaderna med 6,6 MSEK för 2016 och 1,6 MSEK för Q1 2017.

Justering av räntekostnader bedöms vara bestående.

D Fastighetsvärdering

Proformaresultaträkning 1 januari–31 december 2016: Värdet på fastigheterna den 1 januari 2016 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2016 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen. För förvärvade koncerner som tillämpar IFRS justeras därför redovisad orealiserad värdeförändring i proformaredovisningen. Dock har värdeförändringen för SBB i Norden inte justerats i proformaresultaträkningarna för perioden då Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av SBB i Norden utgör ett så kallat omvänt förvärv.

Proformaresultaträkning 1 januari–31 mars 2017: Värdet på fastigheterna den 1 januari 2017 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2017 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen.

D1 Gimmel – Orealiserad värdeförändring av fastigheter om 45,6 MSEK elimineras för 2016.

D2 Högkullen – Orealiserad värdeförändring av fastigheter om 348,9 MSEK elimineras för 2016.

D3 Kuststaden – Orealiserad värdeförändring av fastigheter om 39,7 MSEK elimineras för 2016.

E Skatteeffekt på justeringar

Skatteeffekt har beaktats på samtliga justeringar som bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga i proformaredovisningen oaktat om det bolag som justeringen hänför sig till är i skatteposition. Beräknad skatteeffekt kan skilja sig från faktisk skatteeffekt när transaktionen genomförs. Skatteeffekten har beräknats baserat på den bolagsskatt som tillämpas i det land där bolaget, till vilken justeringen är kopplad, har sitt säte.

E1 Skatteeffekten i proformaredovisningen är schablonmässigt beräknad på 22 procent av resultat före skatt för svenska bolag.

E2 Skatteeffekten i proformaredovisningen är schablonmässigt beräknad på 25 procent av resultat före skatt för 2016 och 24 procent av resultat före skatt för Q1 2017 för norska bolag.

F Eliminering av tidigare verksamhet

F1 Utdelning av tidigare verksamhet har skett till aktieägarna genom att aktierna har delats ut. Resultatet för den utdelade verksamheten för perioden 1 januari–31 december 2016 elimineras därför i sin helhet.

G Övriga förvärvsrelaterade justeringar

G1 Barcode – Koncernbidrag inom Barcode-koncernen om 177,8 MSEK har eliminerats från Ränteintäkter och liknande resultatposter.

G2 Obligationslån – Obligationslån om 1 350 MSEK har tagits upp med avsikten att likvida medel ska finnas tillgängliga att användas som finansiering till ett flertal förvärv. Emissionskostnader om 21,5 MSEK har nettats mot lånets nominella belopp. Upptagandet av lånet har ökat Kassa och bank med motsvarande belopp. Per 31 mars 2017 uppgick Ej registrerat aktiekapital till 70,1 MSEK som efter balansdagen har registrerats och därmed ingår i Aktiekapital. Utöver den registreringen har också tidigare beslutade emissioner registrerats, vilket innebär en förskjutning mellan Övrigt tillskjutet kapital och Aktiekapital om 0,1 MSEK.

G3 Hemsö – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 7,6 MSEK (varav 0,1 MSEK från Aktiekapital och 7,5 MSEK från Balanserade vinstmedel) samt Uppskjutna skattefordringar om 2,3 MSEK. Förvärvet finansierades delvis genom upptagande av nya lån om 650 MSEK, vilka efter avdrag för finansieringskostnader är bokförda till 639,8 MSEK. Resterande del betalades kontant. Vid förvärvet löstes en kortfristig skuld till tidigare ägare om 709,8 MSEK. I förvärvsanalysen identifierades ett övervärde om 726,2 MSEK, vilket tillsammans med justering för skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om 339,8 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 1 066,0 MSEK. Verkligt värdejusteringen ger en ökning av Uppskjuten skatt om 74,8 MSEK och Balanserade vinstmedel om 265,1 MSEK.

G4 Entra – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 132,0 MSEK (varav 4,3 MSEK från Aktiekapital, 19,8 MSEK från Balanserade vinstmedel och 108 MSEK från Övrigt tillskjutet kapital) samt Uppskjutna skatteskulder om 11,3 MSEK. Förvärvet finansierades delvis genom upptagande av nya lån om 526,8 MSEK, vilka efter avdrag för finansieringskostnader är bokförda till 513,7 MSEK. Resterande del betalades kontant. Vid förvärvet löstes en långfristig skuld om 57,2 MSEK och en kortfristig skuld om 84,4 MSEK till tidigare ägare. I förvärvsanalysen identifierades ett övervärde om 493,7 MSEK, vilket tillsammans med justering för skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om 63,9 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 557,6 MSEK. Verkligt värdejusteringen ger en ökning av Uppskjuten skatt om 15,3 MSEK och Balanserade vinstmedel om 48,5 MSEK.

G5 Karlskrona – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 25,3 MSEK (varav 0,3 MSEK från Aktiekapital och 25,0 MSEK från Balanserade

vinstmedel) samt Obeskattade reserver om 15,2 MSEK och Uppskjutna skatteskulder om 3,4 MSEK. Förvärvet finansierades delvis genom upptagande av nya lån om 467,3 MSEK. Resterande del betalades kontant. Vid förvärvet löstes en långfristig skuld till tidigare ägare om 400,5 MSEK. I förvärvsanalysen identifierades ett övervärde om 170,5 MSEK, vilket tillsammans med justering för skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om 95,6 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 266,2 MSEK. Verkligt värdejusteringen ger en ökning av Uppskjuten skatt om 21,0 MSEK och Balanserade vinstmedel om 74,6 MSEK.

G6 Västerås – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 51,6 MSEK (varav 50,1 MSEK från Aktiekapital och 1,5 MSEK från Balanserade vinstmedel), Uppskjutna skattefordringar om 0,8 MSEK samt Uppskjutna skatteskulder om 0,6 MSEK. Förvärvet finansierades delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget om 26 666 667 stycken aktier till ett värde om 6 kr per aktie, vilket ökar eget kapital med 160 MSEK, varav Aktiekapital med 2,7 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital med 157,3 MSEK. Därutöver togs ett ägarlån om 40,2 MSEK upp, vilket ökar kortfristiga skulder till ägare om 40,2 MSEK. Resterande del betalades kontant. Vid förvärvet löstes tidigare lån om 154,9 MSEK, varav 115,2 MSEK var långfristig skuld till kreditinstitut, 4,3 MSEK var kortfristig skuld till kreditinstitut, upplupen ränta hänförlig till skulder till kreditinstitut om 0,4 MSEK och 35 MSEK var kortfristig skuld till ägare. I förvärvsanalysen identifierades ett övervärde om 104,6 MSEK, vilket tillsammans med justering för skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om –11,6 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 93,1 MSEK. Verkligt värdejusteringen ger en minskning av Balanserade vinstmedel om –11,6 MSEK.

G7 Värmdö – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 3,4 MSEK (varav 0,1 MSEK från Aktiekapital och 3,3 MSEK från Balanserade vinstmedel). Förvärvet betalades kontant med medel från det obligationslån som beskrivs i C1. Därutöver finns en tilläggsköpeskilling hänförlig till ett investeringsbidrag om 0,7 MSEK som redovisas i posten Övriga skulder. I förvärvsanalysen identifierades ett övervärde om 108,8 MSEK, vilket tillsammans med justering för skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om –0,7 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 108,1 MSEK. Verkligt värdejusteringen ger en minskning av Balanserade vinstmedel om –0,7 MSEK.

G8 Gotland 2 – Försäljningen av fastigheterna genererade en försäljningslikvid om 51,3 MSEK inkl. lösen av skulder till ägare om 10,4 MSEK. Beloppet ökar Kassa och bank. Försäljningen minskar övervärdet på fastigheter om 48,6 MSEK och som en följd av försäljningen löses Uppskjuten skatt om 4,8 MSEK upp. Resultatet justeras koncernmässigt med –3,2 MSEK.

G9 Nyköping 2 – Försäljningen av en fastighet för 16 MSEK sker genom paketering i ett NYAB, vilket får effekten att

Förvaltningsfastigheter minskar med 16 MSEK och Kassa och bank ökar med 16 MSEK.

G10 Samhällsbyggnadsbolaget – Genomgång av hur respektive alternativ i Erbjudandet skulle påverka Samhällsbyggnadsbolagets proformabalansräkning.

Preferensaktier:

- 1) Om preferensaktieägare i Högkullen väljer att omvandla sina preferensaktier i Högkullen mot preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och 0,35 SEK per erhållen preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget skulle detta leda till en omfördelning av eget kapital i Samhällsbyggnadsbolaget samt en minskning av kontanta medel. Innehav utan bestämmande inflytande motsvarande 315,0 MSEK skulle omfördelas till Aktiekapital om 0,1 MSEK, Övrigt tillskjutet kapital om 309,3 MSEK (baserat på noterad kurs för preferensaktier i Högkullen per 31 mars 2017) och Balanserade vinstmedel om 5,4 MSEK samt en minskning av Kassa och bank om 0,2 MSEK.
- 2) Om preferensaktieägare i Högkullen väljer att sälja sina preferensaktier för 32 SEK per preferensaktie skulle detta leda till en minskning av Kassa och bank om 300,0 MSEK och Innehav utan bestämmande inflytande om 315,0 MSEK samt en ökning av Balanserade vinstmedel om 15 MSEK.

Teckningsoptioner:

- 1) Om ägare av teckningsoptioner i Högkullen väljer att omvandla sina teckningsoptioner i Högkullen till stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget skulle detta leda till en omfördelning från kortfristiga skulder till eget kapital. Övriga skulder motsvarande 140,7 MSEK skulle omfördelas till Aktiekapital om 2,6 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital om 138,1 MSEK.
- 2) Om ägare av teckningsoptioner i Högkullen väljer att omvandla sina teckningsoptioner i Högkullen till preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och 8,75 SEK per erhållen preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget skulle detta leda till en omfördelning från kortfristiga skulder till eget kapital samt en minskning av kontanta medel. Övriga skulder motsvarande 140,7 MSEK skulle omfördelas till Aktiekapital om 0,0 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital om 138,0 MSEK samt en minskning av Kassa och bank om 2,7 MSEK.
- 3) Om ägare av teckningsoptioner i Högkullen väljer att sälja sina teckningsoptioner för 150 SEK per teckningsoption skulle detta leda till en minskning av Kassa och bank om 140,6 MSEK och Övriga skulder om 140,7 MSEK samt en ökning av Balanserade vinstmedel om 0,1 MSEK.

Avstämningstabell för nyckeltal i proformaredovisning

Proforma fastighetsvärde, MSEK		Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Fastighetsvärde	Samhällsbyggnadsbolaget *	9 975	4 767	2 150	16 892 ¹⁾
	Procentuellt:	59,1%	28,2%	12,7%	100%
Kontrakterade, ej tillträdde förvärv	Hemsö	1 683		145	1 828
	Entra	903			903
	Karlskrona	333	321	65	719
	Västerås	262	62		324
	Värmdö	110			110
	Delsumma	3 291	383	210	3 884 ²⁾
	Procentuellt:	84,7%	9,9%	5,4%	100%
Avyttringar	Gotland		-50	-55	-105
	Nyköping 2			-16	-16
	Delsumma	0	-50	-71	-121 ³⁾
	Procentuellt:	0,0%	41,3%	58,7%	100%
Proforma fastighetsvärde	Totalt	13 266	5 100	2 289	20 655 ⁴⁾
	Procentuellt:	64,2%	24,7%	11,1%	100%

* Fastigheten Basaren 7 har omklassificerats från Övrigt till Bostäder efter 2017-03-31.

1) Differensen om 50 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 16 942 MSEK och bokfört värde om 16 892 MSEK beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt.

2) Differensen om 44 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 3 928 MSEK och värdet i proformabalansräkningen om 3 884 MSEK (Hemsö, Entra, Karlskrona, Västerås och Värmdö) beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt.

3) Avser avyttringarna av Gotland 2 och Nyköping 2 i proformabalansräkningen.

4) Differensen om 94 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 20 749 MSEK och värdet i proformabalansräkningen om 20 655 MSEK beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt hänförligt om 50 MSEK till tillträtt bestånd och 44 MSEK till kontrakterade, ej tillträdde förvärv.

Till styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 87–111 i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) erbjudandehandling avseende samtliga preferensaktier och teckningsoptioner i AB Högkullen (publ) daterat den 29 maj 2017.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur erbjudandet, förvärven och avyttringarna som presenteras i proformaredovisningen skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) per den 31 mars 2017 och koncernresultaträkningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), för perioden 1 januari–31 december 2016 samt 1 januari–31 mars 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat

och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringsarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 87–91 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 87–91 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 29 maj 2017
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader och beaktas koncernens fastighetsbestånd per 31 mars 2017 respektive fastighetsbeståndet samt kontrakterat, ej tillträtt bestånd per 31 mars 2017. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Erbjudandehandlingen. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad. För definitioner och avstämningstabeller vänligen se avsnitten "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner" samt "– Avstämningstabeller avseende nyckeltal baserade på proforma balansräkning och aktuell intjäningsförmåga".

Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017 (MSEK) (Ej reviderade siffror)

Hysesintäkter	1 180
Driftskostnader	-239
Underhåll	-74
Förvaltningsadministration	-48
Fastighetsskatt	-21
Driftnetto	798
Centraladministration	-35
Finansnetto	-354
Förvaltningsresultat	409

Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017 * (Ej reviderade siffror)

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter	237	388	50	675
Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	9 985	4 806	2 150	16 942
Värde byggrätter, MSEK	76	126	398	600
Uthyrbar area, kvm	358 648	471 129	228 485	1 058 262
Hysesvärde, MSEK	593	446	158	1 196
Hysesintäkter, MSEK	587	442	151	1 180
Driftnetto, MSEK	489	222	86	798
Överskottsgrad, %	83,4	50,3	56,9	67,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,2	95,8	98,7
Direktavkastning, %	4,9	4,8	4,9	4,9
WAULT, år	7,8	e.t.	2,7	6,8

1) Differensen om 50 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 16 942 MSEK och bokfört värde om 16 892 MSEK beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärvet erhållen rabatt för uppskjuten skatt.

* För definitioner och avstämningstabeller vänligen se avsnitten "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner" samt "– Avstämningstabeller avseende nyckeltal baserade på proforma balansräkning och aktuell intjäningsförmåga".

Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017, tillträtt, ej konsoliderat fastighetsbestånd, förvärvat ännu ej tillträtt fastighetsbestånd samt avyttrade fastigheter efter den 31 mars 2017 (Ej reviderade siffror)

	Samhällsbyggnadsbolaget, tillträdde fastigheter per den 31 mars 2017	Tillträtt, ej konsoliderat fastighetsbestånd samt förvärvat ännu ej tillträtt fastighetsbestånd	Avyttrade fastigheter efter den 31 mars 2017	Samhällsbyggnadsbolaget efter förvärv och frånträden
Hysesvärde	1 195	336	-9	1 523
Vakanser	-15	-33	0	-48
Hysesintäkter	1 180	303	-9	1 475
Driftskostnader	-239	-59	3	-296
Underhåll	-74	-21	1	-94
Förvaltningsadministration	-48	-9	0	-57
Fastighetsskatt	-21	-5	0	-25
Driftnetto	798	209	-4	1 002

Nyckeltal tillträtt, ej konsoliderat fastighetsbestånd samt förvärvat ännu ej tillträtt fastighetsbestånd (Ej reviderade siffror)

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter	54	5	10	69
Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	3 335	383	211	3 928
Värde byggrätter, MSEK	4	0	52	56
Uthyrbar area, kvm	249 686	27 325	21 296	298 307
Hysesvärde, MSEK	289	30	17	336
Hysesintäkter, MSEK	267	28	8	303
Driftnetto, MSEK	190	18	1	209
Överskottsgrad, %	71,2	64,3	18,1	69,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	94,6	47,1	90,3
Direktavkastning, %	5,7	4,6	0,9	5,4
WAULT, år	5,8	e.t	4,1	5,7

1) Differensen om 44 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 3 928 MSEK och värdet i proformabalansräkningen om 3 884 MSEK (Hemsö, Entra, Karlskrona, Västerås och Värmdö) beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt. Vänligen se avsnitt "Proformaredovisning".

Nyckeltal avyttrade, ännu ej konsoliderade, fastigheter (Ej reviderade siffror)

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter	0	3	2	5
Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	0	50	71	121
Värde byggrätter	0	0	0	0
Uthyrbar area, kvm	0	3 396	5 715	9 111
Hysesvärde, MSEK	0	4	5	9
Hysesintäkter, MSEK	0	4	5	9
Driftnetto, MSEK	0	2	2	4
Överskottsgrad, %	e.t	53,7	51,3	52,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	e.t	100,0	100,0	100,0
Direktavkastning, %	e.t	4,1	3,4	3,7
WAULT, år	e.t	e.t	1,1	1,1

1) Avser avyttringarna av Gotland 2 och Nyköping 2 i proformabalansräkningen. Vänligen se avsnitt "Proformaredovisning".

Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 31 mars 2017, tillträdde, ännu ej konsoliderade förvärv, avtalade, ännu ej tillträdde förvärv samt avyttrade, ännu ej konsoliderade fastigheter (Ej reviderade siffror)

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter	291	390	58	739
Fastighetsvärde, MSEK ¹⁾	13 320	5 139	2 290	20 749
Värde byggrätter, MSEK	80	126	450	656
Uthyrbar area, kvm	608 334	495 058	244 066	1 347 458
Hysesintäkter, MSEK	854	467	154	1 475
Driftnetto, MSEK	679	238	85	1 002
Överskottsgrad, %	79,6	51,0	55,1	68,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	98,9	90,8	96,8
Direktavkastning, %	5,1	4,7	4,6	5,0
WAULT, år	7,2	e.t.	2,8	6,5

1) Differensen om 94 MSEK mellan totalt fastighetsvärde om 20 749 MSEK och värdet i proformabalansräkningen om 20 655 MSEK beror på att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för vid förvärven erhållen rabatt för uppskjuten skatt hänförligt om 50 MSEK till tillträtt bestånd och 44 MSEK till kontrakterade, ej tillträdde förvärv. Vänligen se avsnitt "Proformaredovisning".

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 31 mars 2017.

Drifts- och underhållskostnader utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår.

Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 31 mars 2017.

Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.

I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar såväl räntor på externa lån och obligationer.

Avstämningstabeller avseende nyckeltal baserade på proforma balansräkning och aktuell intjäningsförmåga

Uppgifterna i avstämningstabellerna nedan är hämtade från avsnitten "Aktuell intjäningsförmåga" på sidorna 113–114 samt "Proformaredovisning" på sidorna 87–111 och är inte en del av den historiska finansiella informationen som Samhällsbyggnadsbolaget tidigare publicerat.

Avstämningstabeller avseende Aktuell intjäningsförmåga

Avstämningstabeller för nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga och fastighetsbestånd per 31 mars 2017

	Samhälls- fastig- heter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Driftnetto, MSEK	489	222	86	798
Hysesintäkter, MSEK	587	442	151	1 180
Överskottsgrad, %	83,4%	50,3%	56,9%	67,6%
Hysesintäkter, MSEK	587	442	151	1 180
Hysesvärde, MSEK	593	446	158	1 196
Ekonomisk uthyrnings- grad, %	99,0%	99,2%	95,8%	98,7%
Driftnetto, MSEK	489	222	86	798
Fastighetsvärde, MSEK	9 985	4 806	2 150	16 942
Justering avseende värde byggrätter, MSEK	76	126	398	600
Direktavkastning, %	4,9%	4,8%	4,9%	4,9%

Avstämningstabeller för nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga avseende förvärvat och tillträtt ännu ej konsoliderat bestånd samt kontrakterat, ej tillträtt bestånd

	Samhälls- fastig- heter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Driftnetto, MSEK	190	18	1	209
Hysesintäkter, MSEK	267	28	8	303
Överskottsgrad, %	71,2%	62,3%	18,1%	69,0%
Hysesintäkter, MSEK	267	28	8	303
Hysesvärde, MSEK	289	30	17	336
Ekonomisk uthyrnings- grad, %	92,4%	94,6%	47,1%	90,3%
Driftnetto, MSEK	190	18	1	209
Fastighetsvärde, MSEK	3 335	383	211	3 928
Justering avseende värde byggrätter, MSEK	4	0	52	56
Direktavkastning, %	5,7%	4,6%	0,9%	5,4%

Avstämningstabeller för nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga avseende avyttrat ännu ej konsoliderat bestånd

	Samhälls- fastig- heter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Driftnetto, MSEK	0	2	2	4
Hysesintäkter, MSEK	0	4	5	9
Överskottsgrad, %	e.t	53,7%	51,3%	52,4%
Hysesintäkter, MSEK	0	4	5	9
Hysesvärde, MSEK	0	4	5	9
Ekonomisk uthyrnings- grad, %	e.t	100,0%	100,0%	100,0%
Driftnetto, MSEK	0	2	2	4
Fastighetsvärde, MSEK	0	50	71	121
Justering avseende värde byggrätter, MSEK	0	0	0	0
Direktavkastning, %	e.t	4,1%	3,4%	3,7%

Avstämningstabeller för nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga avseende tillträtt konsoliderat bestånd, tillträtt, ej konsoliderat bestånd och kontrakterat, ej tillträtt bestånd samt avyttrat, ännu ej konsoliderat bestånd

	Samhälls- fastig- heter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Driftnetto, MSEK	679	238	85	1 002
Hysesintäkter, MSEK	854	467	154	1 475
Överskottsgrad, %	79,6%	51,0%	55,1%	68,0%
Hysesintäkter, MSEK	854	467	154	1 475
Hysesvärde, MSEK	881	472	170	1 523
Ekonomisk uthyrnings- grad, %	96,8%	98,9%	90,8%	96,8%
Driftnetto, MSEK	679	238	85	1 002
Fastighetsvärde enligt proforma, MSEK ¹⁾	13 320	5 139	2 290	20 749
Justering avseende värde byggrätter, MSEK	80	126	450	656
Direktavkastning, %	5,1%	4,7%	4,6%	5,0%

1) Baserat på proforma fastighetsvärde efter förvärven.

Till styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660

Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Vi har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmågan som framgår på s. 113–114 i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) erbjudandehandling avseende samtliga preferensaktier och teckningsoptioner i AB Högkullen (publ) per den 29 maj har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra

oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 113–114.

Då den aktuella intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 113–114 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 29 maj 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Den finansiella informationen för 2016 som redovisas nedan har hämtats från SBB i Nordens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016, och vilken har upprättats i enlighet med IFRS om inte något annat anges. SBB i Norden grundades under 2016, varav ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan, och utgör i dagsläget en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. Ingen finansiell information hänförlig till Bolagets tidigare verksamhet som bedrevs under firman Effnetplattformen presenteras i detta avsnitt. Vidare har den finansiella informationen för det första kvartalet 2017 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2017, vilken upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Den finansiella informationen nedan är därmed inte nödvändigtvis jämförbar mellan de redovisade perioderna.

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt SBB i Nordens reviderade koncernredovisning för 2016 och Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2017 vilka införlivas genom hänvisning. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i denna Erbjudandehandling reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i denna Erbjudandehandling och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Resultaträkning

MSEK	Samhälls- byggnads- bolaget	SBB i Norden
	Oreviderad	Reviderad
	2017-01-01– 2017-03-31	2016-03-02– 2016-12-31
Hysesintäkter	236,2	186,9
Driftskostnader	–68,6	–50,8
Underhåll	–15,8	–18,1
Förvaltningsadministration	–17,0	–23,8
Fastighetsskatt	–4,1	–2,9
Driftnetto	130,7	91,3
Centraladministration	–22,2	–19,4
Resultat före finansiella poster	108,5	71,9
Resultat från finansiella poster		
Räntesintäkter och liknande resultatposter	4,1	5,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	–77,5	–71,3
Förvaltningsresultat	35,1	5,6
Värdeförändring fastigheter	810,9	1 218,8
Resultat före skatt	845,9	1 224,4
Skatt	–197,6	–217,3
Periodens resultat	648,3	1 007,1

Balansräkning

MSEK	Samhälls- byggnads- bolaget	SBB i Norden
	Oreviderad	Reviderad
	2017-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	16 892,3	7 572,4
Inventarier, verktyg och installationer	9,6	6,4
Summa materiella anläggnings- tillgångar	16 901,9	7 578,8
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	96,1	83,2
Derivat	0,0	0,0
Upplupna skattefordringar	19,0	19,9
Andra långfristiga fordringar	0,3	15,1
Summa finansiella anläggnings- tillgångar	115,4	118,2
Summa anläggningstillgångar	17 017,2	7 697,0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	4,0	9,5
Övriga fordringar	123,5	121,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54,3	33,3
Summa kortfristiga fordringar	181,8	164,6
Kassa och bank	252,6	506,4
Summa omsättningstillgångar	434,4	671,0
SUMMA TILLGÅNGAR	17 451,7	8 368,0

Balansräkning, forts

	Samhälls- byggnads- bolaget	SBB i Norden
	Oreviderad	Reviderad
MSEK	2017-03-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 227,5	1 766,5
Varav preferensaktiekapital	48,6	397,0
Varav innehav utan bestämmande inflytande	789,1	0,0
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 525,5	3 180,1
Obligationslån	4 529,7	1 153,5
Långfristiga skulder till ägare	33,6	794,0
Uppskjuten skatteskuld	413,2	226,3
Övriga långfristiga skulder	58,9	58,8
Summa långfristiga skulder	10 560,9	5 412,6
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	100,5	61,8
Skulder till kreditinstitut	701,3	487,3
Aktuella skatteskulder	33,2	22,9
Övriga skulder	646,6	501,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181,6	115,7
Summa kortfristiga skulder	1 663,2	1 188,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 451,7	8 368,0

Kassaflöde

	Samhälls- byggnads- bolaget	SBB i Norden
	Oreviderad	Reviderad
MSEK	2017-01-01– 2017-03-31	2016-03-02– 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	35,1	5,6
Justering för ej kassaflödes- påverkande poster		
Avskrivningar	0,5	0,5
Räntenetto	73,4	66,2
Erlagd ränta	–73,0	–49,4
Erhållen ränta	4,1	5,1
Betald skatt	–8,4	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31,7	28,1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	–17,2	–164,9
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder	241,2	672,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255,6	535,5
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter ¹⁾	–8 617,8	–6 833,0
Försäljning av fastigheter	88,1	436,3
Investeringar i inventarier	–3,7	–6,9
Investeringar i intresseföretag/ joint ventures	–12,9	–83,2
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	–	–15,1
Förändring av andra långfristiga fordringar	14,8	–
Kassaflöde från investerings- verksamheten	–8 535,9	–6 501,9
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	–	732,7
Apport/kvittningsemission ¹⁾	2 062,0	–
Utbetald utdelning	–14,3	–
Erhållna aktieägartillskott	–	35,7
Förvärvade minoritetsandelar	789,1	–
Upptagna lån	6 017,0	5 102,6
Amortering av lån	–71,4	–250,8
Upptagna skulder till ägare	–	829,5
Amortering av skulder till ägare	–760,4	–35,5
Upptagna övriga långfristiga skulder	0,2	58,8
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	8 022,2	6 472,8
Periodens kassaflöde	–253,8	506,4
Likvida medel vid periodens början	506,4	–
Likvida medel vid periodens slut	252,6	506,4

1) I beloppet apport/kvittningsemissioner ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar av fastigheter ingår även de förvärv som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

Segmentsinformation

*Samhällsbyggnadsbolaget, oreviderad***2017-01-01–2017-03-31**

MSEK	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	95,7	105,1	35,4	236,2
Fastighetskostnader	–22,2	–65,1	–18,2	–105,5
Driftnetto	73,5	40,0	17,2	130,7
Värdeförändringar	550,8	60,6	199,5	810,9
Värde förvaltningsfastigheter	9 975,3	4 693,7	2 223,3	16 892,3

*SBB i Norden, reviderad***2016-03-02–2016-12-31**

MSEK	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	34,4	128,8	23,7	186,9
Fastighetskostnader	–5,1	–82,2	–8,4	–95,6
Driftnetto	29,3	46,6	15,4	91,3
Värdeförändringar	187,2	566,6	465,0	1 218,8
Värde förvaltningsfastigheter	2 884,7	3 419,9	1 267,9	7 572,4

Nyckeltal och data¹⁾

Nyckeltalen som presenteras nedan är icke IFRS-mått, det vill säga finansiella mått som inte definierats enligt IFRS, inklusive mått sås som "Driftnetto" och "Soliditet". Samhällsbyggnadsbolaget anser att dessa finansiella mått, som inte definierats enligt IFRS, ger en bättre förståelse för trenderna avseende det finansiella resultatet och att sådana mått som inte definierats enligt IFRS är användbar information för investerare. Ett finansiellt mått som inte definierats i enlighet med IFRS som ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell ställning eller kassaflöden men som

exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det närmast jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat ifrån eller som ett substitut till de resultatmått som tas fram i enlighet med IFRS. Sådana mått, som definierats av Samhällsbyggnadsbolaget, är dessutom kanske inte jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag. För en beskrivning av beräkningen av icke IFRS-mått samt anledningen för användningen, se avsnitt "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner".

1) För definitioner, se avsnittet "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner" nedan.

Historiska nyckeltal

MSEK	Samhällsbyggnadsbolaget Oreviderad	SBB i Norden Reviderad
	1 jan–31 mar 2017	2 mar–31 dec 2016
Hysesintäkter, enligt resultaträkningen, MSEK	236,2	186,9
Driftnetto, enligt resultaträkningen, MSEK	130,7	91,3
Överskottsgrad fastighetsdrift, % ¹⁾	55,3	48,8
Periodens resultat, enligt resultaträkningen, MSEK	648,3	1 007,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	255,6	535,5
Marknadsvärde fastigheter, enligt balansräkningen, MSEK	16 892,3	7 572,4
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK	4 438,4	1 766,5
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK ¹⁾	4 803,1	1 595,8
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	18,5	114,0
Belåningsgrad, % ¹⁾	63,7	63,7
Soliditet, % ¹⁾	30,0	21,1
Periodens resultat per stamaktie, SEK	1,6	139,3
Genomsnittligt antal stamaktier ²⁾	7 230 434	7 230 434 ³⁾
Genomsnittligt antal preferensaktier ²⁾	–	– ³⁾
Antal utestående stamaktier, vid periodens utgång ²⁾	7 230 434	7 230 434 ³⁾
Antal utestående preferensaktier, vid periodens utgång	–	– ³⁾
Antal fastigheter ²⁾	675	358
Antal kvm (tusental) ²⁾	1 058	697
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år ²⁾	8	10

1) Ej definierat enligt IFRS.

2) Ej finansiellt nyckeltal.

3) Registrerade antal aktier i Samhällsbyggnadsbolaget.

Finansiella definitioner

Nyckeltal	Definition	Förklaring
Hysesintäkter, enligt resultaträkningen, MSEK	Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresrabatter.	Nyckeltalet används för att belysa hyresintäkterna för perioden.
Driftnetto, enligt resultaträkningen, MSEK	Hysesintäkter minus fastighetskostnader inkl. förvaltningsadministration.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets intäkter efter direkta fastighetskostnader.
Överskottsgrad fastighetsdrift, % ¹⁾	Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.	Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.
Direktavkastning, % ¹⁾	Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden justerat för värde på byggrätter.	Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå i förhållande till fastigheternas värde.
Periodens resultat, enligt resultaträkningen, MSEK	Periodens resultat efter skatt.	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.	
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital vid utgången av perioden justerat för innehav utan bestämmande inflytande.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets eget kapital hänförligt till stam- och preferensaktieägarna i Samhällsbyggnadsbolaget.
Marknadsvärde fastigheter, enligt balansräkningen, MSEK	Marknadsvärdet av fastighetsportföljen vid utgången av perioden.	
Substansvärde (EPRA NAV) ¹⁾	Redovisat eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, efter hänsyn tagits till preferensaktiekapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.	Detta nyckeltal ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
Hyresvärde	Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.	
Ekonomisk uthyrningsgrad, yta, % ¹⁾	Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.	Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
Belåningsgrad, % ¹⁾	Räntebärande skulder exklusive skulder till ägare i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk.
Soliditet, % ¹⁾	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet.
Periodens resultat per aktie, SEK	Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.	
Utestående aktier i tusental, genomsnitt ²⁾	Antal utestående aktier vägt över perioden.	
Utestående aktier i tusental, vid periodens utgång ²⁾	Antal stamaktier som är utestående vid periodens utgång.	
Antal fastigheter ²⁾	Antalet fastigheter vid periodens utgång.	
Antal kvm (tusental) ²⁾	Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.	
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år ²⁾	Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.	Nyckeltalet syftar till att belysa Samhällsbyggnadsbolagets hyresrisk.

1) Ej definierat enligt IFRS.

2) Ej finansiellt nyckeltal.

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal

	Samhälls- byggnads- bolaget	SBB i Norden
	1 jan–31 mar 2017	2 mar–31 dec 2016
Överskottsgrad fastighetsdrift		
Driftnetto, MSEK	130,7	91,3
Hysesintäkter, MSEK	236,2	186,9
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	55,3%	48,8%
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, MSEK	648,3	1 007,1
Ingående balans Eget kapital MSEK	1 766,5	0,0
Utgående balans Eget kapital MSEK	5 227,5	1 766,5
Genomsnittligt Eget kapital, MSEK	3 497,0	883,3
Avkastning på eget kapital, %	18,5%	114,0%
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder exklusive skulder till ägare, MSEK		
<i>Långfristiga skulder, MSEK</i>		
Skulder till kreditinstitut, MSEK	5 525,5	3 180,1
Obligationslån, MSEK	4 529,7	1 153,5
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut, MSEK	701,3	487,3
Räntebärande skulder exklusive skulder till ägare, MSEK	10 756,5	4 820,9
Förvaltningsfastigheter, MSEK	16 892,3	7 572,4
Belåningsgrad, %	63,7%	63,7%
Soliditet		
Eget kapital, MSEK	5 227,5	1 766,5
Balansomslutning, MSEK	17 451,7	8 368,0
Soliditet, %	30,0%	21,1%
Substansvärde (EPRA NAV)		
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK		
Eget kapital	5 227,5	1 766,5
Innehav utan bestämmande inflytande	–789,1	–0,0
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK	4 438,4	1 766,5
Återläggning av preferens- aktiekapital, MSEK	–48,6	–397,0
Återläggning av derivat, MSEK	0,0	0,0
Återläggning av uppskjuten skatteskuld, MSEK	413,2	226,3
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK	4 803,1	1 595,8

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Den finansiella informationen för det första kvartalet 2017 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2017, vilken upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Den finansiella informationen för 2016 som redovisas nedan har hämtats från SBB i Nordens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016, och vilken har upprättats i enlighet med IFRS om inte något annat anges. SBB i Norden grundades under 2016, varav ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan, och utgör i dagsläget en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Finansiell information i sammandrag" samt Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2017 och SBB i Nordens reviderade årsredovisning för 2016. Samhällsbyggnadsbolaget faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förutsägs i den framåtriktade informationen till följd av många olika faktorer, inklusive men inte begränsat till vad som anges på annan plats i denna Erbjudandehandling, inklusive de som anges i avsnittet "Riskfaktorer". SBB i Nordens reviderade årsredovisning för 2016 har upprättats i enlighet med IFRS.

Perioden 1 januari–31 mars 2017

Den 16 januari 2017 beslutade extra bolagsstämma i Samhällsbyggnadsbolaget att förvärva fastighetsbolagen SBB i Norden AB, Kuststaden samt Sörmlandsporten vilket skapade ett nytt noterat fastighetsbolag. Det totala fastighetsvärdet för de tre förvärvade fastighetsbolagen uppgick vid tidpunkten för beslutet till 10,8 miljarder SEK.

Hyresintäkter

Samhällsbyggnadsbolagets hyresintäkter för perioden 1 januari–31 mars 2017 uppgick till 236,2 MSEK. Samhällsbyggnadsbolagets har under perioden arbetat med att utöka uthyrningsgraden samt genomfört investeringar i fastighetsbeståndet vilket leder till högre hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden 1 januari–31 mars 2017 uppgick till 105,5 MSEK. Inom fastighetskostnader ingår driftskostnader, underhållskostnader, förvaltningsadministration och fastighetsskatt.

Driftskostnader

Driftskostnaderna för perioden 1 januari–31 mars 2017 uppgick till 68,6 MSEK. I posten driftskostnader ingår bland annat av värme, vatten, elkostnader samt kostnader kopplade till den dagliga driften av fastigheterna.

Underhåll

Underhållskostnaderna för perioden 1 januari–31 mars 2017 uppgick till 15,8 MSEK.

Förvaltningsadministration

Förvaltningsadministrationskostnaderna uppgick för perioden 1 januari–31 mars 2017 till 17,0 MSEK. I posten förvaltningsadministration ingår bland annat hyresdebitering,

uthyrning, förvaltning och övrig ekonomisk förvaltning. Under perioden har Samhällsbyggnadsbolaget tillträtt nya fastigheter i samband med bland annat förvärven av Kuststaden, Högkullen och Sörmlandsporten samt haft kostnader av engångskaraktär.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick till 4,1 MSEK för perioden 1 januari–31 mars 2017.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 22,2 MSEK för perioden 1 januari–31 mars 2017. I kostnadsposten centraladministration ingår bland annat kostnader för affärsutveckling, transaktioner, fastighetsutveckling och finanshantering. Under perioden har Samhällsbyggnadsbolaget haft kostnader av engångskaraktär och som var relaterade till hantering av Samhällsbyggnadsbolagets transaktioner under perioden.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till 73,4 MSEK för perioden 1 januari–31 mars 2017. Majoriteten av de finansiella kostnaderna utgörs av ränta till kreditinstitut och obligationsinnehavare. Samhällsbyggnadsbolaget har under perioden löst utestående konvertibler och aktieägarlån genom omvandling till stamaktier eller preferensaktier. Totalt uppgick räntekostnaderna för perioden 1 januari–31 mars 2017 till 77,5 MSEK.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive orealiserade värdeförändringar samt realiserade värdeförändringar för fastigheter samt skatt uppgick till 35,1 MSEK för perioden 1 januari–31 mars 2017.

Värdeförändringar

Resultatet för perioden 1 januari–31 mars 2017 har påverkats positivt med sammanlagt 810,9 MSEK i värdeförändringar på fastigheter. Värdeförändringarna består av realiserade- och orealiserade värdeförändringar.

Realiserade värdeförändringar

Av Samhällsbyggnadsbolagets totala värdeförändringar om 810,9 MSEK uppgår realiserade värdeförändringar till –3,8 MSEK efter avdrag från transaktionskostnader.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 814,7 MSEK. Av dessa är 171,0 MSEK hänförliga till värdeskapande avseende byggrätter. Värdeförändringar avseende förvärv under perioden utgjorde 570,0 MSEK och 73,7 MSEK utgjordes av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Skatt

Skattekostnaden för perioden 1 januari–31 mars 2017 uppgick till 197,6 MSEK. Posten skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital på den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet då det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Den aktuella skatten under perioden uppgick till 8,4 MSEK.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utan när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Den uppskjutna skatten under perioden uppgick till 189,2 MSEK.

Periodens resultat

Resultatet för perioden 1 januari–31 mars 2017 uppgick till 648,3 MSEK.

Kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital under perioden 1 januari–31 mars 2017 uppgick till 31,7 MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –8 535,9 MSEK drivet av förvärv om 8 617,8 MSEK samt avyttring om 88,1 MSEK av fastigheter. Kassaflödet från finansierings-

verksamheten uppgick till 8 022,2 MSEK perioden 1 januari–31 mars 2017 där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört apport respektive kvittningsemissioner i syfte att finansiera förvärv av fastigheter.

Förvärv och investeringar

Under perioden 1 januari–31 mars 2017 investerade Samhällsbyggnadsbolaget 8 618 MSEK varav 8 587 MSEK avsåg förvärv av fastigheter och 31 MSEK avsåg investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Under perioden 1 januari–31 mars 2017 förvärvades 317 fastigheter.

Försäljningar

Under perioden 1 januari–31 mars 2017 avyttrade Samhällsbyggnadsbolaget fem fastigheter för 92 MSEK.

Fastighetsbeståndet

Per 31 mars 2017 bestod Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd av 675 fastigheter belägna på 119 orter i Sverige och Norge med ett fastighetsvärde om 16 892 MSEK.

Räkenskapsåret 2016 (avser SBB i Norden AB)

I april 2016 grundades SBB i Norden AB. I april samma år förvärvade SBB i Norden sina första fastigheter. Fastighetsportföljen har under perioden därefter vuxit och uppgick per 31 december 2016 till 358 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 7 572,4 MSEK. Intäkterna och kostnaderna i resultaträkningen motsvarar inte hyresintäkter eller kostnader kopplat till fastighetsbeståndet i balansräkningen då den största andelen av fastighetsbeståndet tillträdde i slutet av 2016.

Hyresintäkter

SBB i Nordens hyresintäkter för 2016 uppgick till 186,9 MSEK. Då SBB i Norden grundades i mars 2016 och successivt förvärvat fastigheter motsvarar inte posten ett helt års hyresdebitering. SBB i Norden har under året arbetat med att utöka uthyrningsgraden samt genomfört investeringar i fastighetsbeståndet vilket leder till högre hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för 2016 uppgick till 95,6 MSEK. Inom fastighetskostnader ingår driftskostnader, underhållskostnader, förvaltningsadministration och fastighetsskatt.

Driftskostnader

Driftskostnaderna för 2016 uppgick till 50,8 MSEK. I posten driftskostnader ingår bland annat av värme, vatten, elkostnader samt kostnader kopplade till den dagliga driften av fastigheterna.

Underhåll

Underhållskostnaderna för 2016 uppgick till 18,1 MSEK.

Förvaltningsadministration

Förvaltningsadministrationskostnaderna uppgick för 2016 till 23,8 MSEK. I posten förvaltningsadministration ingår bland annat hyresdebitering, uthyrning, förvaltning och övrig ekonomisk förvaltning.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick till 2,9 MSEK för 2016.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 19,4 MSEK 2016. I kostnadsposten centraladministration ingår bland annat kostnader för affärsutveckling, transaktioner, fastighetsutveckling och finanshantering. I posten ingår även kostnader av engångskaraktär relaterade till SBB i Nordens uppstart.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till 66,2 MSEK för 2016. Majoriteten av de finansiella kostnaderna utgörs av ränta till kreditinstitut, obligationsinnehavare, konvertibelinnehavare samt aktieägarelånen. Totalt uppgick räntekostnaderna för 2016 till 71,3 MSEK.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive orealiserade värdeförändringar samt realiserade värdeförändringar för fastigheter samt skatt uppgick till 5,6 MSEK.

Värdeförändringar

Resultatet för 2016 har påverkats positivt med sammanlagt 1 218,8 MSEK i värdeförändringar på fastigheter. Värdeförändringarna består av realiserade- och orealiserade värdeförändringar.

Realiserade värdeförändringar

Av SBB i Nordens totala värdeförändringar om 1 218,8 MSEK uppgick realiserade värdeförändringar till 22,1 MSEK efter avdrag för transaktionskostnader.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 1 196,7 MSEK, varav 606,0 MSEK var hänförliga till värdeskapande avseende byggrätter och 590,7 MSEK utgjordes av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Skatt

2016 års skattekostnad uppgick till 217,3 MSEK. Posten skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget

kapital på den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet då det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utan när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Periodens resultat

Resultat för 2016 uppgick till 1 007,1 MSEK.

Kassaflöden

SBB i Nordens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital under 2016 uppgick till 28,1 MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -6 501,9 MSEK drivet av förvärv om 6 833,0 MSEK samt avyttring om 436,3 MSEK av materiella anläggningstillgångar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 6 472,8 MSEK 2016 där SBB i Norden upptagit låneskuld samt genomfört nyemission av stamaktier, konvertibla skuldebrev, preferensaktier och obligationer i syfte att finansiera förvärv av fastigheter.

Förvärv och investeringar

Under 2016 investerade SBB i Norden 6 833 MSEK varav 6 806 MSEK avsåg förvärv av fastigheter och 27,2 MSEK avsåg investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Under 2016 förvärvades 358 fastigheter.

Försäljningar

Under 2016 avyttrade SBB i Norden fastigheter för 414,2 MSEK.

Fastighetsbeståndet

Per 31 december 2016 bestod SBB i Nordens fastighetsbestånd av 358 med ett fastighetsvärde om 7 572,4 MSEK.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per 31 mars 2017. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, vilka införlivats genom hänvisning.

Kapitalisering

Samhällsbyggnadsbolaget finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut och obligationer. De totala räntebärande skulderna uppgick per 31 mars 2017 till 10 790 MSEK. Samhällsbyggnadsbolagets belåningsgrad uppgick per 31 mars 2017 till 64 procent. Nedanstående tabeller avser Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital, exklusive balanserade vinstmedel och skuldsättning per 31 mars 2017. I tabellen nedan är interima skulder och uppskjuten skatt ej inkluderat. Skulderna i tabellen nedan utgörs av både räntebärande och icke räntebärande skulder. Bolaget hade per 31 mars 2017 inga eventualförpliktelser eller indirekta skulder.

MSEK	Per den 31 mars 2017
Kortfristiga skulder	
Mot borgen ¹⁾	–
Mot säkerhet ¹⁾	701
Utan borgen eller säkerhet	781
Summa kortfristiga skulder	1 482
Långfristiga skulder	
Mot borgen ¹⁾	581
Mot säkerhet ¹⁾	9 474
Utan borgen eller säkerhet	93
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristiga del av långfristiga skulder)	10 148
Eget kapital	
Aktiekapital	71
Övrigt tillskjutet kapital	2 760
Annat eget kapital inkl. periodens resultat	2 397
Total kapitalisering	16 858

1) Såväl borgen som övriga säkerheter är i huvudsak lämnade till kreditgivare som säkerhet för finansiering av Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd. Utöver borgen omfattar lämnade säkerheter främst pantbrev i fastigheter och pant i dotterbolag.

Nettoskuldsättning

MSEK	Per den 31 mars 2017
(A) Kassa	253
(B) Likvida medel	–
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	253
(E) Kortfristiga fordringar	128
(F) Kortfristiga banklån	612
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	89
(H) Andra kortfristiga skulder	781
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	1 482
(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)–(E)–(D)	1 101
(K) Långfristiga banklån	5 525
(L) Emitterade obligationer	4 530
(M) Andra långfristiga lån	93
(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	10 148
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	11 249

Rörelsekapital och kapitalbehov

Det är Samhällsbyggnadsbolagets styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Kapitalstruktur

Samhällsbyggnadsbolaget bedriver kapitalintensiv verksamhet där tillgången till kapital är en grundförutsättning för fortsatt utveckling och expansion av verksamheten. Tillgångarna består i huvudsak av fastigheter som finansieras via eget kapital, räntebärande skulder och övrigt kapital. Fördelningen mellan respektive kapitalslag beror på stabiliteten i Bolaget, fastighetstyper, riskaversion hos ägare såväl som kreditgivare samt ägarnas avkastningskrav på eget kapital. Yttre faktorer så som konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar också.

Per den 31 mars 2017 var Samhällsbyggnadsbolaget kapitaliserat med 30 procent eget kapital, 64 procent räntebärande skulder och 6 procent övriga poster.

Samhällsbyggnadsbolaget hade den 31 mars 2017 räntebärande skulder om 10 790 MSEK. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,25 procent. Räntebindningstiden för dessa lån uppgick till i genomsnitt 3,56 år. Förfallostrukturen framgår av tabellen nedan.

Samhällsbyggnadsbolagets lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och soliditet. Om inte Samhällsbyggnadsbolaget uppfyller dessa åtagande och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteterna och begära återbetalning av lånen.

Förfalloår	Nominellt belopp, MSEK	Andel
< 1 år	701	6%
< 2 år	1 197	11%
< 3 år	1 388	13%
< 4 år	1 431	13%
< 5 år	1 945	18%
> 5 år	4 171	39%

Obligationslån

Bolaget har genom dotterbolag per dagen för Erbjudandehandlingen emitterat obligationslån om totalt 5 858 MSEK.

Säkerställd obligation

Bolagets dotterbolag Samhäll 7 AB emitterade i december 2016 ett säkerställt obligationslån om 475 MSEK. Obligationen löper om 5 år med en rörlig ränta om STIBOR +1,85 procent. Obligationen är säkerställd mot pant i fastighet.

Bolagets dotterbolag IB Bostad 18 AB (publ) emitterade under 2016 ett säkerställt obligationslån om 185 MNOK vilken löper om 2 år med en ränta om 7,0 procent.

I samband med förvärvet av Barcode övertogs och utökades ett obligationslån och uppgår per dagen för Erbjudandehandlingen till 3 185 MNOK. Obligationslånet är uppdelat på en junior del om 390 MNOK som löper om 3,5 år med en ränta om 5,75% samt en senior del om 2 795 MNOK som löder 7,5 år med en ränta om 3,75%.

Icke säkerställda obligationer

Bolagets dotterbolag, SBB i Norden AB, emitterade i december 2016 ett icke säkerställt obligationslån om 600 MSEK. Obligationen löper om 1,5 år med en rörlig ränta om STIBOR 3M +6,25 procent.

Bolagets dotterbolag, SBB i Norden AB, emitterade den 29 mars 2017 ett icke säkerställt obligationslån om 1 000 MSEK inom en ram om 1 500 MSEK där likviddag var i april 2017 vilket även var det datum då likviden bokfördes. Obligationen löper om 3 år med en rörlig ränta om STIBOR 3M +6,00 procent. Bolaget emitterade ytterligare 350 MSEK inom ramen i april 2017.

Materiella anläggningstillgångar

Per den 31 mars 2017 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets materiella anläggningstillgångar till 16 901,9 MSEK varav förvaltningsfastigheter uppgick till 16 892,3 MSEK och inventarier, verktyg och installationer uppgick till 9,6 MSEK. Samhällsbyggnadsbolagets förvaltningsfastigheter belastades per 31 mars 2017 med inteckningar uppgående till 5 903,1 MSEK.

Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

MSEK	31 mars 2017
Förvaltningsfastigheter	16 892,3
Inventarier, verktyg och installationer	9,6

Investeringar

Samhällsbyggnadsbolagets dotterbolag SBB i Norden AB investerade under 2016 27,2 MSEK. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighetsportföljen. Utöver investeringar förvärvade SBB i Norden AB fastigheter om 6 806,2 MSEK. Under perioden 1 januari–31 mars 2017 har Samhällsbyggnadsbolaget investerat 31 MSEK i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna har Samhällsbyggnadsbolaget förvärvat fastigheter för 8 587 MSEK under perioden 1 januari–31 mars 2017, de väsentliga presenteras nedan:

- Under perioden förvärvades fastighetsbolagen Kustaden Holding AB, Sörmlandsporten AB och AB Högkullen (publ).
- Den enskilt största fastigheten som förvärvades under perioden var Dronning Eufemias Gate 30 i Oslo, Norge med ett fastighetsvärde om cirka 4,5 miljarder SEK.

Pågående och beslutade investeringar

Samhällsbyggnadsbolaget genomför kontinuerligt investeringar i befintliga fastigheter, främst i form av renovering av lägenheter och hyresgäst Anpassningar i övriga fastigheter. Per dagen för denna Erbjudandehandling har Bolaget inte gjort några fasta åtaganden om investeringar enligt föregående.

Tendenser

Bolaget förväntar sig att marknadshyror och uthyrningsgraden, inom de segment Bolaget är verksamt, fortsätter att utvecklas positivt under 2017, även om framtiden är svår att bedöma. Vidare bedömer Bolaget att investerarintresset för tillgångsslaget fastigheter kommer att ha en positiv utveckling drivet av bland annat stabil makroekonomisk utveckling i Sverige och Norge i kombination med lågt ränteläge i Sverige och Norge vilket borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad för den svenska och norska fastighetssektorn.

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2017

Den 18 april offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett uppköpserbjudande till innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i dotterbolaget AB Högkullen (publ). Villkoren för Erbjudandet framgår av denna Erbjudandehandling.

Fastighetsförvärv

Sedan den 31 mars 2017 har Samhällsbyggnadsbolaget slutfört och redovisat fastighetsförvärv som avtalats om sedan tidigare. Detta avser dels det avtal som har ingåtts med Hemsö om förvärv av 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige dels 13 fastigheter i Västerås och 1 fastighet i Hallstahammar. Fastighetsportföljen som förvärvas från Hemsö omfattar äldreboenden, utbildningsfastigheter och fastigheter för rättsväsende och i fastighetsbeståndet i Västerås ingår såväl samhällsfastigheter som bostäder. Vidare har ett mindre förvärv på Värmdö tillträtts. Totalt är fastighetsvärdet för dessa bestånd 2,3 miljarder SEK. Vidare pressmeddelade Samhällsbyggnadsbolaget den 18 maj 2017 att Bolaget slutför förvärv av fastighetsportfölj i Kristansand för 898 MSEK där tillträde beräknas ske den 31 maj 2017.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheterna i Västerås emitterades 26 666 667 aktier av serie B innebärande en ökning av aktiekapitalet med 2 666 666,70 SEK. Kursen för varje tecknad aktie var 6,00 SEK med ett totalt emissionsbelopp om 160 MSEK.

Dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) har emitterat en ej säkerställd obligation som hade likviddag efter periodens slut. Emissionsbeloppet var 1,35 miljarder SEK.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Samhällsbyggnadsbolagets styrelse består av sex ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2018. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare.

Namn	Befattning	Medlem sedan	Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Lennart Schuss	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja
Ilija Batljan	Styrelseledamot	2017	Nej	Nej
Sven-Olof Johansson	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Seth Lieberman	Styrelseledamot	2017	Ja	Nej
Hans Runesten	Styrelseledamot	2014*	Ja	Ja
Eva Swartz Grimaldi	Styrelseledamot	2017	Ja	Nej

*) Hans Runesten var även styrelseledamot i den tidigare verksamheten som bedrevs under firman Effnetplattformen.

LENNART SCHUSS

Utbildning:

Övriga nuvarande befattningar:

Född 1952. Styrelseordförande sedan 2017.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Styrelseordförande för SBB i Norden AB (publ) (tidigare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB), AB Högkullen (publ), IB Bostad 18 AB (publ) och Skoga Invest A/S. Styrelseledamot för Widia Aktiebolag, Brasil Development AB, IB Mitt AB, Briot AB, IB Sundsvall Holding AB, IB Gångsta Holding AB, IB Sundsvall AB, IB Gångsta AB, IB Härsta Holding AB, IB Härsta 2 AB, Nya Gimmel AB, Rasletind Holdco AS, Rasletind Midco AS, Rasletind Bidco AS, Blådalen Holdco AS, Blådalen Midco AS, Blådalen Bidco AS, Blådalen 39 AS, Tangen Næring Holdco AS, Tangen Næring Midco AS, Tangen Næring Bidco AS, ANS Tangenbygg, Tangen Næring Eiendom AS, Nye Barcode 121 Bidco AS, B121 Holding AS, Barcode 121 Holding AS och Nye Barcode 121 AS. Styrelsesuppleant för Estländaren Fastighet AB, Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB, PANIRAB AB, Baccfast AB, Kopparleden AB, SamSkaraborg Fastigheter AB, SamSkara Gräshoppan 6 AB, Kvarnfastighetsbolaget IB AB, Elitloppet Fastighet AB, Slaggvarpen AB, SamFalköping Bokbindaren 6 AB, SamTidaholm Stensiken 1 AB, Borlänge Bordet Ett AB, Fagerhultfastigheter 1 AB, Oxelösund Kastanjen 11 AB, IB Bostad Nykvarn AB, Gimmel Söderhamn AB, Samhäll Skövde Skultorp AB, Bergrick Fastighets AB, Bergrick Bostäder AB, Samhäll Äldreboende Fastighets AB, Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB, Gjutpressen Fastigheter AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB, Samhäll Kobbegården AB, Samhäll Majorna AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB, Kullen i Ulricehamn AB, IB Fastighetsutveckling 2 AB, IB Bostad 6 AB, Fastighetsutveckling IB 1 AB, Samhäll 1 AB, Samhäll 3 AB, Samhäll 5 AB, Samhäll Majorna 2 AB, IB Bostad 1 AB, IB Bostad 3 AB, IB Bostad 5 AB, Samhäll 7 AB, IB Bostad 11 AB, IB Bostad 8 AB, IB Bostad 7 AB, IB Bostad 9 AB, Fastighetsutveckling IB 4 AB, Fastighetsutveckling IB 6 AB, IB Bostad 10 AB, IB Bostad 12 AB, Samhäll 9 AB, Samhäll 10 AB, Samhäll 12 AB, Samhäll 11 AB, Samhäll 8 AB, Fastighetsutveckling IB 7 AB, Fastighetsutveckling IB 5 AB, IB Bostad 20 AB, IB Bostad 17 AB, IB Bostad 16 AB, IB Bostad 19 AB, IB Bostad 13 AB, Samhäll 23 AB, IB Bostad 15 AB, IB Bostad 14 AB, Samhäll 20 AB, Samhäll 19 AB, Samhäll 22 AB, Samhäll 21 AB, Samhäll 15 AB, Samhäll 16 AB, Samhäll 17 AB, Samhäll 18 AB, Samhäll 13 AB, Samhäll 14 AB, Fastighetsutveckling IB 9 AB, Fastighetsutveckling IB 10 AB, IB Bostad 21 AB, Fastighetsutveckling IB 8 AB, Samhäll 29 AB, Samhäll 27 AB, Samhäll 28 AB, Samhäll 33 AB, Samhäll 34 AB, Samhäll 32 AB, Samhäll 25 AB, Samhäll 26 AB, Samhäll 24 AB, IB Bostad 26 AB, IB Bostad 25 AB, IB Bostad 24 AB, IB Bostad 39 AB, IB Bostad 23 AB, IB Bostad 30 AB, IB Bostad 29 AB, IB Bostad 28 AB, IB Bostad 27 AB, Samhäll 38 AB, IB Bostad 34 AB, Samhäll 37 AB, IB Bostad 33 AB, Samhäll 36 AB, IB Bostad 32 AB, Samhäll 35 AB, IB Bostad 31 AB, IB Bostad 22 AB, IB Bostad 38 AB, Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB, IB Bostad 37 AB, Samhäll 40 AB, IB Bostad 36 AB, Samhäll 39 AB, IB Bostad 35 AB och Samhäll 41 AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande och styrelseledamot för Catella Advisory Sweden AB och Catella Property Advisory AB. Styrelseordförande för IB Mitt AB, Judiska Församlingen i Stockholm Service Aktiebolag, Catella Consumer AB, CC Intressenter AB, Catella Corporate Finance Malmö AB och CCF Malmö Intressenter AB. Styrelseledamot och styrelsesuppleant för IB Härsta 1 AB. Styrelseledamot för Amplion Asset Management Holding AB och JLL Capital Markets AB. Styrelsesuppleant för IB Sundsvall Holding AB, IB Gångsta Holding AB, IB Sundsvall AB, IB Gångsta AB, IB Härsta Holding AB, IB Härsta 2 AB, IB Bostad 18 AB (publ), ST Bostäder AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Eskilstunafastigheter III AB, Gimmel Hästen AB, Härsta Västland Förvaltning AB, Fastighetsbolaget Broberg i Söderhamn AB, Bergrick Rickomberga AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Samhäll 2 AB, Samhäll 4 AB, Samhäll 6 AB, IB Bostad 2 AB, IB Bostad 4 AB, BCAC 3D AB, Bergrick Bostadsrätter AB, Samhäll 30 AB, Samhäll 31 AB, HusBacc Utveckling AB och HusBacc Utveckling Holding AB.

Aktieäggande i Bolaget:

14 924 059 B-aktier.

ILIJA BATLIJAN

Utbildning:

Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.

Ph.D. i demografi och planering för äldreomsorg från Stockholms universitet. Kandidat i ekonomi från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande för Cryptzone Research & Development Aktiebolag, Cryptzone Group AB, Cryptzone Digital AB, Applod AB (publ), Gullhaug Holdco AS, Gullhaug Bidco AS, Nydalen Kontorbygg AS, Gullhaug Torg 4 Eiendom AS, Gullhaug Torg 4 AS, Rasletind Holdco AS, Rasletind Midco AS, Rasletind Bidco AS, Blådalen Holdco AS, Blådalen Midco AS, Blådalen Bidco AS, Blådalen 39 AS, Tangen Næring Holdco AS, Tangen Næring Midco AS, Tangen Næring Bidco AS, ANS Tangenbygg, Tangen Næring Eiendom AS, Nye Barcode 121 Bidco AS, B121 Holding AS, Barcode 121 Holding AS och Nye Barcode 121 AS. Styrelseledamot och verkställande direktör för SBB i Norden AB (publ) (tidigare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB) och IB Bostad 18 AB (publ). Styrelseledamot för AB Högkullen (publ), Estländaren Fastighet AB, IB Nötknäpparen AB, Motalakronan Fastigheter AB, Vadstena Turism AB, PANIRAB AB, Baccfast AB, Kopparleden AB, Phoniro Systems AB, Phoniro AB, IB Vissland AB, SamSkaraborg Fastigheter AB, SamSkara Gräshoppan 6 AB, Kvarnfastighetsbolaget IB AB, Health Runner AB, Elitloppet Fastighet AB, Järven 4 Fastigheter AB, Slaggvarpen AB, SamFalköping Bokbindaren 6 AB, SamTidaholm Stensiken 1 AB, Borlänge Bordet Ett AB, Fagerhultfastigheter 1 AB, Oxelösund Kastanjen 11 AB, Samhäll Syd AB, IB Bostad Nykvarn AB, Samhäll Skövde Skulptor AB, IB Bostad Oskarshamn AB, Ilija Batljan Invest AB, Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB, Samhäll Äldreboende Fastighets AB, Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB, Hestia Sambygg AB, Gjutpressen Fastigheter AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB, Samhäll Kobbegården AB, Samhäll Majorna AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB, Kullen i Ulricehamn AB, IB Fastighetsutveckling 2 AB, IB Bostad 6 AB, Fastighetsutveckling IB 1 AB, Samhäll 1 AB, Samhäll 3 AB, Samhäll 5 AB, Samhäll Majorna 2 AB, IB Bostad 1 AB, IB Bostad 3 AB, IB Bostad 5 AB, IB Bostad 4 AB, Samhäll 7 AB, IB Bostad 11 AB, IB Bostad 8 AB, IB Bostad 7 AB, IB Bostad 9 AB, Fastighetsutveckling IB 4 AB, Fastighetsutveckling IB 6 AB, IB Bostad 10 AB, IB Bostad 12 AB, Samhäll 9 AB, Samhäll 10 AB, Samhäll 12 AB, Samhäll 11 AB, Samhäll 8 AB, Fastighetsutveckling IB 7 AB, Fastighetsutveckling IB 5 AB, IB Bostad 20 AB, IB Bostad 17 AB, IB Bostad 16 AB, IB Bostad 19 AB, IB Bostad 13 AB, Samhäll 23 AB, IB Bostad 15 AB, IB Bostad 14 AB, Samhäll 20 AB, Samhäll 19 AB, Samhäll 22 AB, Samhäll 21 AB, Samhäll 15 AB, Samhäll 16 AB, Samhäll 17 AB, Samhäll 18 AB, Samhäll 13 AB, Samhäll 14 AB, Fastighetsutveckling IB 9 AB, Fastighetsutveckling IB 10 AB, IB Bostad 21 AB, Fastighetsutveckling IB 8 AB, Samhäll 29 AB, Samhäll 27 AB, Samhäll 28 AB, Samhäll 33 AB, Samhäll 34 AB, Samhäll 32 AB, Samhäll 25 AB, Samhäll 26 AB, Samhäll 24 AB, IB Bostad 26 AB, IB Bostad 25 AB, IB Bostad 24 AB, IB Bostad 39 AB, IB Bostad 23 AB, IB Bostad 30 AB, IB Bostad 29 AB, IB Bostad 28 AB, IB Bostad 27 AB, Samhäll 38 AB, IB Bostad 34 AB, Samhäll 37 AB, IB Bostad 33 AB, Samhäll 36 AB, IB Bostad 32 AB, Samhäll 35 AB, IB Bostad 31 AB, IB Bostad 22 AB, IB Bostad 38 AB, Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB, IB Bostad 37 AB, Samhäll 40 AB, IB Bostad 36 AB, Samhäll 39 AB, IB Bostad 35 AB och Samhäll 41 AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande och styrelseledamot för Rikshem Fastighetsutveckling AB. Styrelseordförande för Oxelösund Kastanjen 11 AB, Alkärrsplan Aktiebolag, Cryptzone International Aktiebolag, Nynäshamn Offshore AB och Sidöparken AB. Vice verkställande direktör för Rikshem AB (publ). Styrelseledamot och styrelsesuppleant för Valsta Bostad 5 AB och Valsta Bostad 3 AB. Styrelseledamot för Cryptzone Group AB, BroGripen Hyacinten Förvaltning AB, Rikshem Pålsjö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Studentstaden i Uppsala Aktiebolag, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Folkhem Produktion Aktiebolag, Doro Care AB, Aktiebolaget Stockholms Läns Landstings Internfinans, Rikshem Östkalm AB, Värmdöbostäder Aktiebolag, Rikshem Kalmarcentrum AB, TargetEveryOne AB (publ), Rikshem Fågeln AB, BoViva Aktiebolag, Rikshem Jordan AB, Rikshem Planteringen AB, Rikshem Försommaren AB, Rikshem Sannegård AB, Rikshem Helsingborg AB, Rikshem Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Bikupan AB, Rikshem Häxan AB, Rikshem Försommarsparken AB, Rikshem Amerika AB, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsingborgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Pigan AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjärebörren AB, Rikshem Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB, Rikshem Goblet AB, Rikshem Högaborg AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Stenvalvet 215 Umeå AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Bärnstenen AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen AB, BroGripen Ängelholm Centrum Förvaltning AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Crowdsoft Technology AB, Rikshem Hackspett AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Teligent Telecom AB, Rikshem Daldockan AB, Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB, Alkärrsplans Utvecklings AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Eskilstunafastigheter III AB, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå AB, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Sigtunabostäder AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Lärlingsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Statten AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Fastighetsbolaget Vrinnevisbostäder AB, Rikshem Gärdeskvärnen Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Melin Hjärpen 7 AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, Rikshem Makaren AB, Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB, Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB, Valsta Bostad 2 AB, Valsta Bostad 1 AB, Kistaklippans Fastighets AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem BRF-ägare 2 AB, Rikshem BRF-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem BRF-ägare 1 AB, Rikshem BRF-utveckling AB, Farsta Intressenter AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Samhäll 2 AB, Samhäll 4 AB, Samhäll 6 AB, IB Bostad 2 AB, BCAC 3D AB, Samhäll 30 AB, Samhäll 31 AB, HusBacc Utveckling AB, HusBacc Utveckling Holding AB, Nynäshamns Stadskärneförening, Ekonomisk förening, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening och Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening. Styrelsesuppleant för Nya Valsta Centrum AB, Valsta Bostad 6 AB och Valsta Bostad 4 AB.

Aktieäggande i Bolaget:

45 558 167 A-aktier och 1 115 774 B-aktier, samt är huvudägare i Ilija Batljan Invest AB som äger 63 495 701 A-aktier och 21 832 B-aktier.

SVEN-OLOF JOHANSSON

Född 1945. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:

Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögsskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande och verkställande direktör för Storheden Geflehus AB, Gaudeamus AB, Geflelostäder AB och Compactor Fastigheter AB. Styrelseordförande för Deamatrix Förvaltning Aktiebolag, FastProp Holding AB, FastProp Gävle AB, Fast Real AB, Xenella Holding AB, Centralparken Holding AB, Centralparken Täby III AB och Centralparken Täby IV AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för Kebarco AB, Storheden Invest AB, Batteriet Hus AB, Landeriet Förvaltning AB, Standard Fastighet i Märsta AB, Landeriet 14 AB, Fredriksten Fastighet AB, Märsta Centrum AB, Batteriet Fastigheter AB, Robarco AB, Anbarco Bilinvest AB, Partnerfastigheter NF AB, Batteriet Fastighetsförvaltning AB, Profundo AB, Landeriet Fastighet AB, Fastighetspartner Täby AB, Fastighetspartner Amplus AB, Fastighetspartner Norrköping AB, Hjulsbro Byggtjänst AB, Cabinjo Holding AB, Colonia Fastighet AB, FastPartner Expansion AB, Ranchen.com Tobo Gård AB, H.J. Catering AB, Landeriet-gruppens Hyresredovisning AB, Fastighetspartner Bromsten AB, Batteriet Centrumhus AB och Nordpartner Aktiebolag. Verkställande direktör för FastPartner AB. Styrelseledamot för Autoropa Aktiebolag, NCC Aktiebolag, STC Interfinans Aktiebolag, Profundo Fastigheter AB, Fastighetspartner Hallstahammar AB, FastPartner Mälarpporten AB, Svenska Stadshotell AB, FastPartner Bagaren 7 AB, VATELLUS AB, FastPartner Frihamnen AB, FastPartner Tech Center AB, Fastighetspartner Globen AB, FastPartner Sätessdalen 2 AB, FastPartner Hammarby-Smedby 1:454 AB, FastPartner Hammarby-Smedby 1:461 AB, Fastighetspartner Avaström Holding AB, Fastighetspartner Syllen 4 AB, Fastighets AB Drillsnäppan, Fastighetspartner Skolfastigheter AB, FastPartner Västerbotten 19 AB, FastPartner Ekplantan 2 AB, FastPartner Centrum 13 AB, FastPartner Ritmallen 1 AB, Fastighetspartner Lunda AB, Fastighetspartner Knivsta-AR AB, Adam Care AB, Fastighets AB Bomullsspinneriet, Vexillum Duo AB, Fastighetspartner Bromma AB, Vallentuna Centrum AB, VATELLUS Holding AB, Vallentuna 1:7 AB, Vallentuna Prästgård 1:130 AB, Vallentuna 1:474 AB, Sättra Hälsofastigheter AB, FastPartner Högsbo 27:6 AB, FastPartner Mälardalen AB, FastPartner Sporren 4 AB, SRU Intressenter AB, Gävle Näringen 22:2 AB, FastPartner Haninge AB, Vinsta Stenskärve AB, FastPartner Hässelby AB, FastPartner Rinkeby AB, FastPartner Älvsjö AB, FastPartner Tensta AB, FastPartner Bredäng AB, FastPartner Brynäs 124:3 AB, FastPartner Hemsta 9:4 AB, FastPartner Fastigheter Märsta AB, FastPartner Hammarby-Smedby AB, Vallentuna 1:472 AB, Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB, Fastighets AB Krejfast, FastPartner Brista AB, FastPartner Märsta Kontor AB, Fastighets AB Repslagaregatan, Fastpartner i Tibro AB, Märsta 1:198 AB, FastPartner Bredden AB, FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB, FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB, Autoropa Holding AB, FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB, FastPartner Mälaren 14 AB, FastPartner Kärra 78:3 AB, FastPartner Aga 2 AB, FastPartner Fagerstagatan 21 AB, FastPartner Biskopsgården 46:4 AB, FastPartner Slakthuset 21 AB, FastPartner Slakthuset 20 AB, FastPartner Importen 3 AB, FastPartner Slakthuset 18 AB, FastPartner Slakthuset 19 AB, FastPartner Slakthuset 22 AB, Tartt Förvaltning AB, FastPartner Sjöstugan 1 AB, FastPartner Pooc AB, FastPartner Karis 4 AB, FastPartner Karis 3 AB, FastPartner Ekenäs 4 AB, FastPartner Ekenäs 3 AB, FastPartner Ekenäs 2 AB, FastPartner Ekenäs 1 AB, FastPartner Bolmensvägen AB och Fastighets AB R 7:176. Styrelsesuppleant för Colinasverdes AB, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB, One Network Of Holding AB och One Network Of Concept AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande för BFF2 Kungsgatan AB, Centralparken Täby II AB, Centralparken Täby I AB och Fastighets AB Krejfast. Styrelseledamot och styrelsesuppleant för Vanir Asset Management AB. Styrelseledamot för FastPartner Logistik Alingsås AB, FastPartner Logistik Ulricehamn AB, LinkTech AB (publ), Allenex AB, Synoco Scandinavia AB, Budbee AB, Rinkebyvägen 11 Fastighets AB, Bostadsrättsföreningen Krejaren 4, Deamatrix Förvaltning Aktiebolag, Compactor Fastigheter AB, Geflelostäder AB, Gaudeamus AB och Storheden Geflehus AB. Styrelsesuppleant för RENPF Sweden SOJ Holding AB och RENPF Sweden SOJ AB. Kommandittdelägare i Hallsta Förvaltnings Kommanditbolag.

Aktieäggande i Bolaget:

15 997 977 A-aktier och 13 653 664 B-aktier.

SETH LIEBERMAN

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:

Bachelor of Arts i ekonomi från Tufts University, USA.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande för Stendörren Fastigheter AB. Styrelseledamot för Svenskt Industriflyg AB, Stendörren Option AB, Svenskt Industriflyg C300 AB, Svenskt Industriflyg A109S AB och Kvalitena AB (publ). CIO inom fastighet för Advanced Capital SgR, medlem av Investment Advisory Committee för EQT Real Estate I LP och Co-executor för Estates of Morris & Kate Sosnow.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Tillfällig styrelseordförande för Urban Land Institute Europe. Medlem i revisionsutskottet för Urban Land Institute. Medlem av Investment Advisory Committee för Wainbridge Capital Ltd.

Aktieäggande i Bolaget:

950 570 B-aktier.

HANS RUNESTEN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning:

Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande för EffNet AB, Axxon Properties AB, Effnetplattformen Ventures 2 AB, Effnetplattformen Ventures 3 AB, Effnetplattformen Ventures 1 AB, Effnetplattformen Dividend AB och Scan Baltic Limited. Styrelseledamot för Ironbridge AB, Twicebasic AB och Stendörren Fastigheter AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande för Stendörren Fastigheter AB och Winzent Technologies AB. Styrelseledamot för EffNet AB.

Aktieäggande i Bolaget:

4 126 946 B-aktier.

EVA SWARTZ GRIMALDI

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2017.	
Utbildning:	Fil. kand. i språk – spanska, franska och italienska samt från kulturvetarlinjen.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Norstedts Förlagsgrupp AB, Doberman AB, Apotea AB, Eva Swartz Grimaldi Consulting AB och Doberman Group AB. Styrelseledamot för Richard Swartz AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Verkställande direktör för Bianchi Café & Cycles Sverige AB. Styrelseledamot för Natur & Kultur Media i Stockholm AB, Sveriges Television Aktiebolag, Bianchi Café & Cycles Stockholm AB, Bianchi Café & Cycles Västerås AB, Axiell Media AB, NOBEL MEDIA AB, Headweb AB, Bokcentralen, förening u.p.a., Norstedts Förlagsgrupp AB och Apotea AB. Styrelsesuppleant för Förlagssystem JAL, Aktiebolag och Bokhandelsgruppen i Sverige AB.
Aktieäggande i Bolaget:	0 aktier.

Ledande befattningshavare

Samhällsbyggnadsbolaget har per dagen för denna Erbjudandehandling 6 ledande befattningshavare, inklusive verkställande direktören Ilija Batljan. För information om Ilija Batljan, se ovan under "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse."

KRISTER KARLSSON

Född 1970. Vice verkställande direktör och fastighetsutvecklingschef sedan 2016.	
Utbildning:	Real estate economics från Royal Institute of technology, Stockholms universitet och Uppsala universitet. Juridikstudier vid Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för BCAC 3D AB, BCAC – Hus Förvaltning AB, BCAC Lägenheter AB, BCAC Brf-ägare 1 AB, BCAC Brf-ägare 2 AB, BCAC Brf-ägare 3 AB, BCAC Brf Holding 1 AB, BCAC Brf Holding 2 AB, BCAC Brf Holding 3 AB, BCAC Brf Holding 4 AB, BCAC Brf Fastighet 1 AB, BCAC Brf Fastighet 2 AB, BCAC Brf Fastighet 3 AB och BCAC Brf Fastighet 4 AB. Styrelsesuppleant för HusBacc Utveckling AB och HusBacc Utveckling Holding AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot och styrelsesuppleant för Nya Valsta Centrum AB. Styrelseledamot för Farsta Intressenter AB, Larsboda Fastighetsutveckling AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, Bostadsrättsföreningen Mejeriparken, Bostadsrättsföreningen Frodigheten, Bostadsrättsföreningen Norrbacka Park och Bostadsrättsföreningen Ramsågen 1. Styrelsesuppleant för Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB och Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB.
Aktieäggande i Bolaget:	3 174 785 A-aktier.

EVA-LOTTA STRIDH

Född 1975. CFO sedan 2016.	
Utbildning:	Ekonomie kandidatexamen från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Eva-Lotta Stridh Ekonomikonsult AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för BroGripen Hyacinten Förvaltning AB, Rikshem Pålsjö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Rikshem Östkalmar AB, Rikshem Kalmarcentrum AB, Rikshem Fågeln AB, BoViva Aktiebolag, Rikshem Jorden AB, Rikshem Planteringen AB, Rikshem Försommaren AB, Rikshem Sannegård AB, Rikshem Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Bikupan AB, Rikshem Häxan AB, Rikshem Försommarparken AB, Rikshem Amerika AB, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsingborgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Piggen AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjärebörren AB, Rikshem Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB, Rikshem Goblet AB, Rikshem Högaborg AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Stenvalvet 215 Umeå AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Bärnstenen AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen AB, BroGripen Ängelholm Centrum Förvaltning AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Rikshem Hackspett AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå AB, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Sigtunabostäder AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Lärlingsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Stattena AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Fastighetsbolaget Vrinnevisbostäder AB, Rikshem Gärdeskvaren Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Melin Hjärpen 7 AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, Rikshem Makaren AB, Kistaklippans Fastighets AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem BRF-ägare 2 AB, Rikshem BRF-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem BRF-ägare 1 AB, Rikshem BRF-utveckling AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening och Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening. CFO för Rikshem AB (publ).
Aktieäggande i Bolaget:	317 479 A-aktier.

ROSEL RAGNARSSON

Född 1955. Finanschef och IR-direktör sedan 2017.

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen från Uppsala universitet.**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelsesuppleant för Ragnarsson Ekonomikonsult Aktiebolag.**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Inga.**Aktieäggande i Bolaget:** 42 683 B-aktier.**OSCAR LEKANDER**

Född 1985. Affärsutvecklingschef sedan 2016.

Utbildning: Magisterexamen i fastighet och finans från The University of Hong Kong. Kandidatexamen i fastighet och finans från KTH.**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot för AB Högkullen (publ), IB Bostad 18 AB (publ), Gullhaug Holdco AS, Gullhaug Bidco AS, Nydalen Kontorbygg AS, Gullhaug Torg 4 Eiendom AS och Gullhaug Torg 4 AS. Styrelsesuppleant för IB Nöttnäpparen AB, Motalakronan Fastigheter AB, Vadstena Turism AB, IB Vissland AB, Järven 4 Fastigheter AB, IB Mitt AB, Samhäll Syd AB, IB Sundsvall Holding AB, IB Gångsta Holding AB, IB Sundsvall AB, IB Gångsta AB, IB Bostad Oskarshamn AB, IB Härsta Holding AB och IB Härsta 2 AB.**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot för Oxelösund Kastanjen 11 AB, Rasletind Holdco AS, Rasletind Midco AS, Rasletind Bidco AS, Blådalen Holdco AS, Blådalen Midco AS, Blådalen Bidco AS, Blådalen 39 AS, Tangen Næring Holdco AS, Tangen Næring Midco AS, Tangen Næring Bidco AS, ANS Tangenbygg, Tangen Næring Eiendom AS, Nye Barcode 121 Bidco AS, B121 Holding AS, Barcode 121 Holding AS och Nye Barcode 121 AS. Styrelsesuppleant för IB Härsta 1 AB.**Aktieäggande i Bolaget:** 3 174 785 A-aktier.**STEFAN BJÖRKQVIST**

Född 1973. Förvaltningschef sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning i väg och vattenbyggnadsteknik. Diplomerad fastighetsförvaltare, Folkuniversitetet.**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande för Hestia Retail AB och Sedena Projektledning AB. Verkställande direktör och styrelsesuppleant för Näringsfastigheter Kallebäck AB. Verkställande direktör för Saltängen Property Västerås AB, Kallebäck Property Invest AB och Saltängen Property Invest AB (publ). Styrelseledamot för Hestia Fastighetsförvaltning AB, Investmentaktiebolaget Kybele, Hestia Sambygg AB och Bostadsrättsföreningen SIGNALEN 7.**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelsesuppleant för Fastighets AB Huleback och Corem Svedala AB.**Aktieäggande i Bolaget:** 6 349 570 A-aktier och 2 666 666 B-aktier genom delägarskap i Investmentaktiebolaget Kybele.**Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare**

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit inblandad i konkursförvaltning, (iii) varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligt rättsligt reglerad eller (iv) fått näringsförbud.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets huvudkontor på adress Strandvägen 3, 114 51 Stockholm.

Revisor

På extra bolagsstämman den 16 januari 2017 valdes Ernst & Young Aktiebolag för perioden intill slutet av årsstämman 2017. På årsstämman den 27 april 2017 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2018. Ingemar Rindstig (född 1949) är huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). EY:s kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

För perioden innan 16 januari 2017 och som omfattas av den historiska finansiella informationen i denna Erbjudandehandling utgjordes Bolagets revisor av KPMG AB, med Gunnar Karlsson (född 1961) som huvudansvarig revisor. Gunnar Karlsson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). KPMG:s kontorsadress är Kanalgränd 51, 931 27 Skellefteå.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Samhällsbyggnadsbolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, Samhällsbyggnadsbolagets bolagsordning, interna regler och föreskrifter och de regler och rekommendationer för bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North samt god sed på aktiemarknaden. Så vitt Bolaget vet uppfyller Samhällsbyggnadsbolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Nyheter.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Extra bolagsstämma juni 2017

Samhällsbyggnadsbolaget har kallat till extra bolagsstämma i juni 2017 för att fatta beslut om den i bolagsordningen reglerade utdelningen på Bolagets preferensaktier. För mer information om den extra bolagsstämman, se Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, sbbnorden.se.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att

styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst 3 ledamöter och högst 10 ledamöter med högst 5 suppleanter. Styrelsen sammanträder enligt ett fastställt schema samt därutöver vid behov. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisions-tjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Styrelsen i sin helhet fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

Ersättningsutskott

Samhällsbyggnadsbolaget har ett ersättningsutskott bestående av tre medlemmar: Eva Swartz Grimaldi (ordförande), Lennart Schuss och Seth Lieberman. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktören och ledande befattningshavare.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören fastställs av styrelsen. Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet och finansiella ställning, samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 27 april 2017 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 450 000 SEK och till övriga ledamöter som inte är anställda i Koncernen med 300 000 SEK. Vidare utgår arvode för utskottsarbete med 30 000 SEK per ledamot i respektive utskott. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2016

Tabellen nedan visar de arvoden som tidigare och nuvarande styrelseledamöter valda av bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget erhållit under räkenskapsåret 2016.

Namn	Befattning	Styrelse- arvode (SEK)
Hans Runesten	Styrelseordförande t.o.m. 2016	83 000
Göran E Larsson	Styrelseledamot t.o.m. 2016	62 000
Erik Nerpin	Styrelseledamot t.o.m. 2016	42 000
Ilija Batljan	Styrelseledamot sedan 2017	–
Lennart Schuss	Styrelseledamot sedan 2017	–
Sven-Olof Johansson	Styrelseledamot sedan 2017	–
Seth Liebermann	Styrelseledamot sedan 2017	–
Eva Swartz Grimaldi	Styrelseledamot sedan 2017	–
Summa		187 000

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i Samhällsbyggnadsbolaget har fattats av styrelsen.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2016.

Namn	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Summa
Aniruddha Kulkami, verkställande direktör t.o.m. 2017-01-16	898 000	0	898 000
Ilija Batljan, verkställande direktör fr.o.m. 2017-01-17	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare	109 000	0	109 000
Summa	1 007 000	0	1 007 000

Den verkställande direktören Ilija Batljan har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av lönen. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 4,5 procent på löneandelar upp till 7,5 inkomstbasbelopp (37 807 SEK per månad år 2017) och 30 procent på löneandelar över 7,5 inkomstbasbelopp.

För ledande befattningshavare gäller för den anställda en uppsägningstid om tre månader och för arbetsgivaren en uppsägningstid om mellan tre och sex månader. Verkställande direktören har rätt till avgångsvederlag om 12 månadslöner utöver lön under uppsägningstiden vid uppsägning från Bolaget sida. Bortsett från den verkställande direktören har inga ledande befattningshavare rätt till avgångsvederlag.

Bolaget har under 2017 ingått ett konsultavtal med Hestia Fastighetsförvaltning AB genom vilket de förbinder sig att tillhandahålla Stefan Björkqvist som förvaltningschef i Samhällsbyggnadsbolaget och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag. Stefan Björkqvist är anställd i Hestia Fastighetsförvaltning AB och avtalet sträcker sig till och med juni 2019.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha 1–2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Under 2016 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 100 000 SEK.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 70 MSEK och inte överstiga 280 MSEK, och antalet aktier får inte understiga 700 000 000 och inte överstiga 2 800 000 000. Vidare kan Bolaget enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre slag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B respektive preferensaktier.

Per dagen för Erbjudandehandlingen har Bolaget emitterat totalt 517 684 244 stamaktier av serie B, 217 596 975 stamaktier av serie A samt 103 500 preferensaktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

De erbjudna aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Erbjudandet

Vid full anslutning i Erbjudandet och att samtliga preferensaktieägare i Högkullen väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och samtliga teckningsoptionsinnehavare i Högkullen väljer stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget innebär Erbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 3,7 procent av aktiekapitalet och 1,0 procent av rösterna genom nyemission av 669 642 preferensaktier och 26 250 000 stamaktier av serie B.

Vid full anslutning i Erbjudandet och att samtliga preferensaktieägare i Högkullen väljer preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och samtliga teckningsoptionsinnehavare i Högkullen väljer stamaktier i Samhällsbyggnadsbolaget innebär Erbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 0,1 procent av aktiekapitalet och 0,0 procent av rösterna genom nyemission av 982 142 preferensaktier.

Stamaktieemission

Den 15 maj 2017 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att det förbereder en nyemission av stamaktier i syfte att optimera bolagets kapitalstruktur, stödja bolagets fortsatta tillväxt och utveckling genom förvärv, samt bredda ägarbasen. Vidare meddelades att målsättningen var att genomföra stamaktieemissionen under första halvåret 2017 och emissionslikviden avsågs uppgå till 500 MSEK exklusive eventuell övertilldelningsoption om 75 MSEK. Bolaget med-

delade att det har erhållit icke-bindande avsiktsförklaringar från de befintliga aktieägarna Ilija Batljan och dennes bolag (Ilija Batljan Invest AB), Kvalitena, Compactor Fastigheter, Michael Coccozza, Stiftelsen för Strategisk Forskning, Lennart Schuss, Assindia, Aktfast Förvaltnings, Dragfast, Vincero samt andra mindre aktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget, att teckna sig i nyemissionen motsvarande ett totalt belopp om cirka 300 MSEK. Samtliga befintliga aktieägare som anmäler sig för teckning i nyemissionen kommer likabehandlas vid tilldelning (tilldelningen till befintliga aktieägare kommer således ske på pro rata basis baserat på befintligt ägande). För mer information om stamaktieemissionen, se Bolagets webbplats sbbnorden.se. Per dagen för denna Erbjudandehandling har Bolaget inte lämnat någon ytterligare information om stamaktieemissionen.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

De erbjudna aktierna är av stamaktier, av serie B samt preferensaktier. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt

Bolaget kan ge ut aktier av tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B samt varje preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier av serie A, stamaktier

av serie B eller preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier av serie A och stamaktier av serie B. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt följande. Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) SEK ("**Preferensutdelning**"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) SEK per preferensaktie. Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Preferensaktiernas förtur till utdelning beskrivs närmare i Bolagets bolagsordning.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås

genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Om bolaget upplöses skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt bestämmelserna om inlösen i bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet "*Skattefrågor i Sverige*".

Omvandling och inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.

Ägare av A-aktier kan när som helst påfordra att A-aktie omvandlas till B-aktie enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.

Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Swedbank är kontoförande institut. ISIN-koden för Bolagets B-aktie är SE0009554454 och för Bolagets preferensaktie är ISIN-koden SE0009580715.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Bolaget bildades 1 september 2014, samt de förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet som kommer att genomföras i samband med Erbjudandet.

Tidpunkt	Händelse	Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Förändring antal preferens- aktier	Förändring totalt antal aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal preferens- aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktie- kapital (kr)	Aktiekapital (kr)
2014-09-04	Bolagets bildande ¹⁾	–	50 000	–	50 000	–	50 000	–	50 000	50 000,00	50 000,00
2014-10-16	Nyemission ¹⁾	–	4 664 596	–	4 664 596	–	5 164 596	–	5 164 596	466 459,60	516 459,60
2015-03-23	Nyemission ¹⁾	–	2 065 838	–	2 065 838	–	7 230 434	–	7 230 434	206 583,80	723 043,40
2017-04-03	Kvittnings- emission ²⁾	123 136 919	139 659 612	–	262 796 531	123 136 919	146 890 046	–	270 026 965	26 279 653,10	27 002 696,50
2017-04-03	Nyemission	31 281 831	39 880 742	–	71 162 573	154 418 750	186 770 788	–	341 189 538	7 116 257,30	34 118 953,80
2017-04-03	Apportemission ³⁾	–	66 267 458	22 400	66 289 858	154 418 750	253 038 246	22 400	407 479 396	6 628 985,80	40 747 939,60
2017-04-03	Apportemission ⁴⁾	–	74 626 339	3 200	74 629 539	154 418 750	327 664 585	25 600	482 108 935	7 462 953,90	48 210 893,50
2017-04-03	Apportemission ⁵⁾	–	69 619 037	71 500	69 690 537	154 418 750	397 283 622	97 100	551 799 472	6 969 053,70	55 179 947,20
2017-04-03	Apportemission ⁶⁾	62 860 746	8 559 931	–	71 420 677	217 279 496	405 843 553	97 100	623 220 149	7 142 067,70	62 322 014,90
2017-04-03	Kvittnings- emission ⁷⁾	–	84 929 772	–	84 929 772	217 279 496	490 773 325	97 100	708 149 921	8 492 977,20	70 814 992,10
2017-04-24	Kvittnings- emission ⁸⁾	317 479	183 185	–	500 664	217 596 975	490 956 510	97 100	708 650 585	50 066,40	70 865 058,50
2017-04-25	Apportemission ⁹⁾	–	–	6 400	6 400	217 596 975	490 956 510	103 500	708 656 985	640	70 865 698,50
2017-04-25	Apportemission ¹⁰⁾	–	61 067	–	61 067	217 596 975	491 017 577	103 500	708 718 052	6 106,70	70 871 805,20
2017-05-05	Kvittnings- emission ¹¹⁾	–	26 666 667	–	26 666 667	217 596 975	517 684 244	103 500	735 384 719	2 666 666,70	73 538 471,90
2017-08-07 ¹²⁾	Apportemission ¹³⁾ 14)	–	–	982 142	982 142	217 596 975	517 684 244	1 085 642	736 366 861	98 214,20	73 636 686,10

1) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedriven under firman Effnetplattform AB (publ).

2) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 1 534 731 741,04 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

3) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 359 104 209 SEK, motsvarande cirka 5,41 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

4) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 437 595 624 SEK, motsvarande cirka 5,86 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

5) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 401 249 999 SEK, motsvarande cirka 5,76 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

6) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 417 096 763 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

7) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 488 730 000 SEK, motsvarande cirka 5,75 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

8) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 2 823 877,76 SEK, motsvarande cirka 5,64 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

9) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 3 555 520 SEK, motsvarande cirka 555,55 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

10) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 356 631 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

11) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 160 000 000 SEK, motsvarande cirka 6 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

12) Förväntad dag för registrering hos Euroclear Sweden.

13) Apportemission som Samhällsbyggnadsbolaget beslutat att genomföra i samband med Erbjudandet. Beskrivningen visar det antal preferensaktier som kan komma att emitteras förutsatt att samtliga preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högkullen väljer att byta ut sina aktier respektive teckningsoptioner till preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget.

14) Apportegendomen kommer att bestå av aktier. Samhällsbyggnadsbolaget avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av dessa aktier.

Högkullen

För närvarande finns det 19 375 000 utestående aktier i AB Högkullen (publ), varav 10 000 000 stamaktier och 9 375 000 preferensaktier. Stamaktierna ägs av SBB i Norden AB (publ), ett dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Preferensaktierna är noterade på Nasdaq First North sedan 1 juli 2015 under kortnamnet HOGK PREF A. Preferensaktierna i AB Högkullen (publ) emitterades den 19 maj 2015 till en emissionskurs om 32,00 SEK, motsvarande ett värde om 300 MSEK. Preferensaktierna berättigar till en tiondels röst. Utdelning på preferensaktien uppgår till 2,40 SEK per år till och med den 30 juni 2020 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 0,60 SEK. För tiden efter den 30 juni 2020 kommer den årliga utbetalningen per preferensaktie att öka. Preferensaktiens inlösenkurs uppgår för närvarande till 120 procent av emissionskursen, vilken kommer att sjunka gradvis fram till den tredje årsdagen av emissionen (19 maj 2018). Från och med den tredje årsdagen av emissionen (19 maj 2018) och för tiden därefter kommer preferensaktiens inlösenkurs uppgå till 105 procent av emissionskursen. I AB Högkullen (publ) finns det dessutom 937 500 ute-

stående teckningsoptioner (motsvarande 9 375 000 stamaktier i AB Högkullen (publ) med en teckningskurs om 10 SEK). Teckningsoptionerna kan utnyttjas när som helst av teckningsoptionsinnehavarna fram till och med den 19 maj 2020. Teckningsoptionerna medför en maximal utspädning i AB Högkullen (publ) om 32,6 procent av kapitalet och 47,5 procent av rösterna. För mer information avseende AB Högkullen (publ):s preferensaktier och teckningsoptioner, se AB Högkullen (publ):s bolagsordning på www.hogkullen.se.

Barcode

I samband med förvärvet av DNB:s huvudkontor i Oslo emitterade Samhällsbyggnadsbolagets norska dotterbolag Nye Barcode 121 Bidco AS 4 700 preferensaktier till ett totalt belopp om cirka 490 MSEK (470 MNOK). Emissionskursen uppgick till 100 000 NOK. Utdelningen på preferensaktierna uppgår till 7 000 NOK, motsvarande en direktavkastning om 7 procent baserat på emissionskursen. Efter emissionen utgör preferensaktierna 30 procent procent av kapitalet och 4 procent av rösterna i det norska dotterbolaget.

Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Per dagen för Erbjudandehandlingen finns det inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Ägarstruktur

Tabellen nedan beskriver Samhällsbyggnadsbolagets ägarstruktur per den 31 mars 2017, med justering för därefter genomförda emissioner, samt information avseende styrelse

och ledande befattningshavares direkta och indirekta innehav, och omedelbart efter Erbjudandets genomförande. Tabellen visar det antal preferensaktier som kan komma att emitteras förutsatt att samtliga preferensaktieägare i Högkullen och teckningsoptionsinnehavare i Högkullen väljer att byta ut sina aktier respektive teckningsoptioner till preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Tabellen tar inte i beaktande eventuell accept av Erbjudandet av befintliga aktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget.

Aktieägare	Ägande före Erbjudandet					Ägande efter Erbjudandet (förutsatt att samtliga preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högkullen väljer att byta ut sina aktier respektive teckningsoptioner till preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget)				
	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal preferensaktier	%-aktier	%-röster	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal preferensaktier	%-aktier	%-röster
<i>Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna</i>										
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701	21 832	–	8,64	23,57	63 495 701	21 832	–	8,63	23,56
Ilija Batljan	45 558 167	1 115 774	–	6,35	16,95	45 558 167	1 115 774	–	6,34	16,95
Kvalitena AB	44 322 229	11 080 557	–	7,53	16,87	44 322 229	11 080 557	–	7,52	16,86
Compactor Fastigheter AB	15 997 977	13 653 664	–	4,03	6,45	15 997 977	13 653 664	–	4,03	6,44
Meteva AS	–	84 929 772	–	11,55	3,15	–	84 929 772	–	11,53	3,15
Stiftelsen för Strategisk Forskning	–	42 651 810	–	5,80	1,58	–	42 651 810	–	5,79	1,58
<i>Aktieägande styrelseledamöter och ledande befattningshavare och övriga aktieägare</i>										
Ilija Batljan	Se ovan.									
Lennart Schuss	–	14 924 059	–	2,03	0,55	–	14 924 059	–	2,03	0,55
Sven-Olof Johansson	15 997 977	13 653 664	–	4,03	6,45	15 997 977	13 653 664	–	4,03	6,44
Hans Runesten	–	4 126 946	–	0,56	0,15	–	4 126 946	–	0,56	0,15
Krister Karlsson	3 174 785	–	–	0,43	1,18	3 174 785	–	–	0,43	1,18
Eva-Lotta Stridh	317 479	–	–	0,04	0,12	317 479	–	–	0,04	0,12
Seth Lieberman	–	950 570	–	0,13	0,04	–	950 570	–	0,13	0,04
Rosel Ragnarsson	–	42 683	–	0,01	0,00	–	42 683	–	0,01	0,00
Oscar Lekander	3 174 785	–	–	0,43	1,18	3 174 785	–	–	0,43	1,18
Stefan Björkqvist	6 349 570	2 666 666	–	1,23	2,46	6 349 570	2 666 666	–	1,22	2,46
Övriga aktieägare	19 208 305	327 866 247	103 500	47,21	19,31	19 208 305	327 866 247	103 500	47,15	19,30
Summa	217 596 975	517 684 244	103 500	100,00	100,00	217 596 975	517 684 244	103 500	99,87	99,96
Nya aktieägare	–	–	–	–	–	–	–	982 142	0,13	0,04
Summa	217 596 975	517 684 244	103 500	100,00	100,00	217 596 975	517 684 244	1 085 642	100,00	100,00

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, antagen vid årsstämma den 27 april 2017.

1 § Firma

Bolagets firma är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

2 § Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

3 § Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 70 000 000 kronor och högst 280 000 000 kronor.

5 § Aktier

Antalet aktier skall vara lägst 700 000 000 och högst 2 800 000 000 stycken.

Aktier skall kunna ges ut i tre slag betecknade Stam A, Stam B respektive Preferensaktier. Stam A aktier och Stam B aktier betecknas nedan gemensamt Stamaktier. Varje Stam A aktie berättigar till en (1) röst. Varje Stam B aktie respektive Preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Vinstutdelning

Preferensaktierna har företräde till vinstutdelning. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Beräkning av Preferensutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) kronor ("Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) kronor per Preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på Preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag.

Utbetalningsdagar för vinstutdelning på Preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårs-afton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning till innehavare av Stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet Preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som Preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt nedanstående bestämmelse, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier.

Övrigt

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Omvandling av aktier

Ägare av Stam A aktie skall äga rätt att när som helst påfordra att Stam A aktie omvandlas till Stam B aktie. Framställning om omvandling skall skriftligen göras hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många Stam A aktier som önskas omvandlade, och, om omvandling inte avser vederbörandes hela innehav av Stam A aktier, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål anmäla omvandlingen för registrering. Styrelsen skall därefter tillse att erforderliga registreringar i aktieboken sker snarast möjligt.

Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet.

Fördelningen av vilka Preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som skall inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

- (i) Fram till 2020-10-05, ett belopp uppgående till 750 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.
- (ii) Från och med 2020-10-05 till och med 2024-10-05, ett belopp uppgående till 650 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.
- (iii) Från 2024-10-05 och för tiden därefter, ett belopp uppgående till 600 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

Från och med den dag då lösenbeloppet enligt ovan förfallit till betalning upphör all ränteberäkning därpå. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Aktieägarens företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av Stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall

aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stam A aktier, Stam B aktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av Stam A aktier och Stam B aktier. Därvid gäller att endast Stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya Stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

6 § Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3–10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

Bolaget skall ha 1–2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

7 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

8 § Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

9 § Årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman;
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
- 3) Godkännande av dagordning;
- 4) Val av en eller två justeringsmän;
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
- 9) Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

10 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 0101–1231.

11 § Avstämningsförbehåll

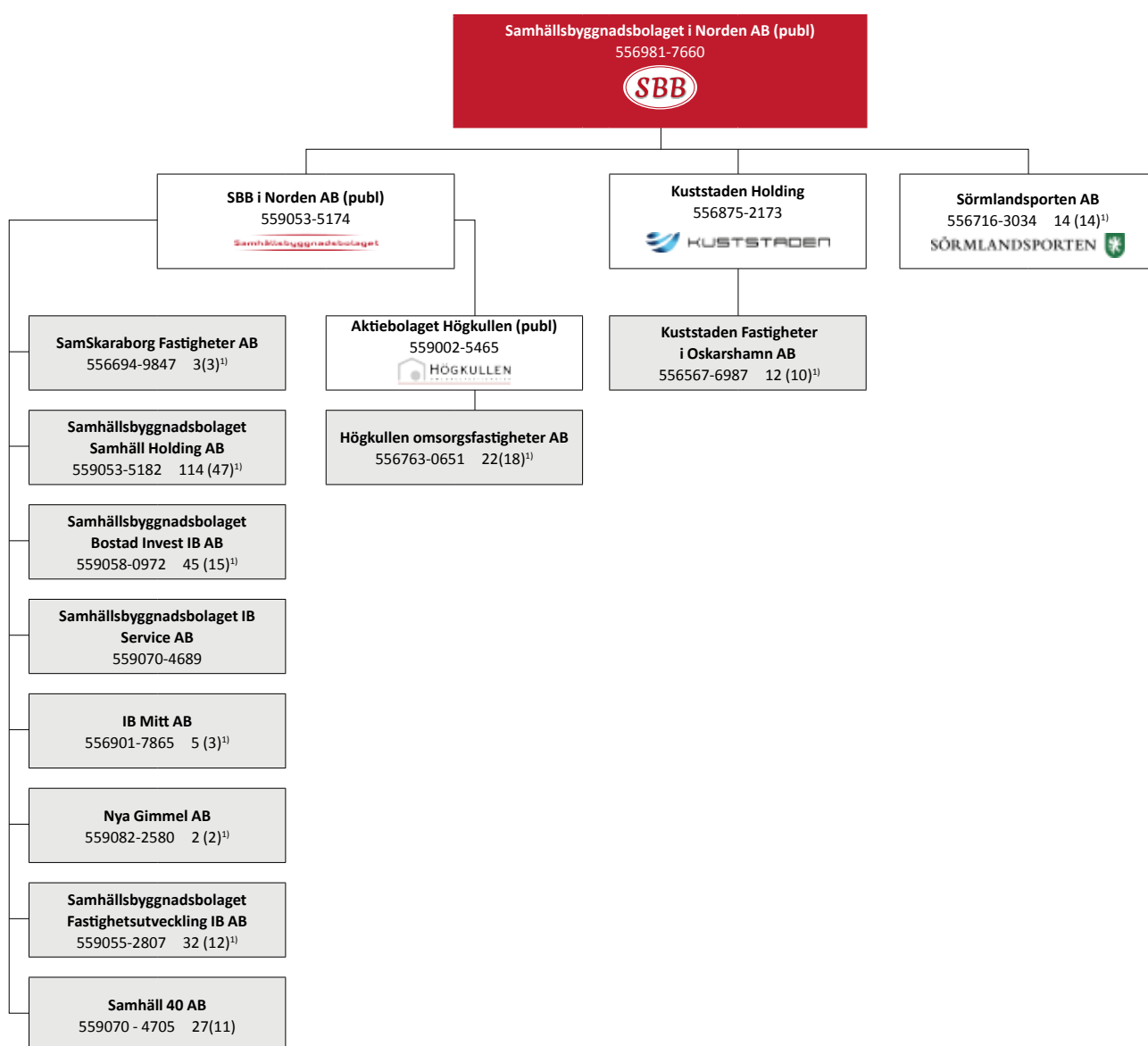
Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Legal koncernstruktur

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (org.nr 556981-7660) är ett svenskt publikt aktiebolag och bildades 1 september 2014 och registrerades vid Bolagsverket den 4 september 2014. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Bolaget stiftades av Header Compression Sweden Holding AB (publ), org.nr 556825-4741, i september 2014.

Bolaget är för närvarande moderbolag till 287 dotterbolag, varav de viktigaste framgår av koncernstrukturen nedan. Samtliga av de angivna bolagen är bildade i Sverige. Bolaget kontrollerar 51,6 procent av aktierna och 91,4 procent av rösterna i Högkullen. I övriga nedan angivna bolag är 100 procent av aktierna och rösterna kontrollerade av Bolaget.



1) Antal direkt och indirekt ägda dotterbolag, siffror inom parentes avser antal fastighetsägande dotterbolag.

Väsentliga avtal

Förvärvs- och överlåtelseavtal

Samhällsbyggnadsbolaget har sedan det bildades i mars 2016 genomfört ett betydande antal förvärv och överlåtelser av i huvudsak fastighetsägande bolag och fastigheter, bl.a. förvärv av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (nuvarande SBB i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB samt Sörmlandsporten AB.

I förvärvsavtal lämnar säljaren regelmässigt vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive bolaget. I de fall dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget säljer fastigheter och bolag kan garantikrav komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Av de 83 förvärv och fem avyttringar som Bolaget genomfört under 2016 och 2017 har Bolaget i ett fall erhållit en skadelöshetsförbindelse från säljaren att Bolaget ska hållas skadeslöst för det fall ett tidigare makulerat aktiebrev skulle visa sig fortsatt vara giltigt. Vidare finns en tilläggsköpeskilling utestående som Bolaget ska erlägga för det fall en ny detaljplan går igenom och som ska bestå av tomträtter paketerade i ett aktiebolag. Historiskt har inga garantikrav av större betydelse framställts mot Bolaget och Bolaget förväntar sig i dagsläget inte heller att några garantikrav eller andra förpliktelser av större betydelse kommer aktualiseras. Lagfart har erhållits, eller kommer inom kort att erhållas, till samtliga av Bolaget förvärvade fastigheter. Vad avser förvärv av 7 fastigheter i Kristiansand, Norge, om sammanlagt 45 000 kvm och ett totalt värde om cirka 898 MSEK, kommer tillträde att ske den 31 maj 2017.

Kommersiella hyresavtal

Per 31 mars 2017 hade Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag cirka 1 200 kontrakterade hyresavtal främst avseende samhällsfastigheter och resterande kommersiella lokaler i bottenvåningar samt utvecklingsfastigheter i form av kontor/ industri/lager. Bolagets hyresavtal baseras normalt på Fastighetsägarnas standardavtal och är föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex. Avtalen innehåller vanligen en bilaga med specifika bestämmelser för det relevanta hyresförhållandet och har vanligtvis en löptid mellan tre och fem år med uppsägnings- tider på huvudsakligen nio månader.

Hyresavtalet som är ingånget med Koncernens största hyresgäst i termer av hyresintäkter, DNB, motsvarar cirka 17 procent av Koncernens hyresintäkter. Enligt hyresavtalet med DNB utgår en fast bashyra och hyran är föremål för en årlig indexering enligt förändringar i det norska konsumentprisindexet. Ingen del av hyresobjektet kan sägas upp under avtalets löptid. Den återstående hyreslängden för hyresavtalet med DNB är 10,3 år. Vidare har DNB rätt till en förlängning av hyresavtalet om totalt tio år (uppdelat i två förlängningar om vardera fem år) på marknadsmässiga villkor.

Finansieringsavtal

De låneavtal som Samhällsbyggnadsbolaget ingått är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansierar i regel en identifierad stock av fastigheter och som säkerhet har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna

samt aktierna eller andelarna i de fastighetsägande bolagen. Borgensförbindelser från de bolag som ingår i respektive finansiering och säkerhet i form av bland annat medel på konto har också lämnats. Säkerhetsavtal och borgensförbindelser är även dessa ingångna på för branschen sedvanliga villkor.

Förvaltningsavtal

Bolaget har ett förvaltningsavtal med Hestia Sambygg AB ("**Hestia Sambygg**") som innebär att Hestia Sambygg ansvarar för förvaltningen av Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd. Avtalet innebär att Hestia Sambygg tillhandahåller teknisk, kommersiell och administrativ förvaltning, däribland ekonomi, hyresadministration, uthyrning, budgetering, planering och hantering av underhållsåtgärder samt drift och driftstyrning. Bolaget erlägger en ersättning baserad på självkostnader samt en marginal om 7 procent. Förvaltningsavtalet löper till och med 30 september 2019 och förlängs därefter automatiskt till dess att det sägs upp med sex månaders uppsägnings- tid. Hestia Sambygg är en del av Hestia Group. Förvaltningsavtalet bedöms som marknadsmässigt och förvaltningstjänsterna under avtalet kan vid behov handlas upp på öppna marknaden.

Immateriella rättigheter

Samhällsbyggnadsbolaget är innehavare av domännamnet sbbnorden.se. Samhällsbyggnadsbolaget använder varumärket "**SBB**" och tillhörande logotyp i sin verksamhet. Inga immateriella rättigheter inom Samhällsbyggnadsbolaget är föremål för någon pant eller annan typ av belastning. Samhällsbyggnadsbolaget har ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har inte heller mottagit några krav angående in- trång i tredje parts rättigheter.

Twister

Samhällsbyggnadsbolaget är från tid till annan inblandat i tvister, krav och negativa myndighetsbeslut som en del av den löpande verksamheten. Samhällsbyggnadsbolaget har emellertid inte varit part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Samhällsbyggnadsbolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Samhällsbyggnadsbolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Disciplinåtgärder från Nasdaq Stockholm

Aktiemarknadsnämnden har genom AMN 2017:16 uttalat att Bolagets dotterbolag SBB i Norden dels brutit mot takeover- reglerna utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning genom att inte lämna ett budpliktsbud inom den föreskrivna fyraveckorsfristen, dels brutit mot god sed på aktiemarkna- den genom att, inför den transaktion som ledde till budplikt, inte vidta nödvändiga förberedelser.

Det går inte att utesluta att Nasdaq Stockholm med anled- ning av Aktiemarknadsnämndens uttalande kan komma att besluta om disciplinåtgärder för Bolaget.

Försäkringar

Koncernens försäkringsskydd omfattar försäkringar för risker förknippade med Koncernens verksamhet, vilket inkluderar bland annat egendom och maskiner, förvaltning- och serviceverksamhet, miljöansvar för byggherre, hyresförluster, rättsskydd och VD- och styrelseansvar. Samhällsbyggnadsbolaget anser att de försäkringar som finns i Koncernen är i nivå med andra företag i samma bransch samt att de är väl anpassade med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Koncernens verksamhet. Det finns dock ingen garant för att Koncernen inte kommer att drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar eller täcks i tillräcklig utsträckning för att inte en oförutsedd kostnad ska uppstå.

Transaktioner med närstående

Det föreligger inga avtalsrelationer eller transaktioner mellan Bolaget och dess närstående, med undantag för nedan beskrivna avtal. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning från bolagets ägare och på de lånen belöpande ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 7 procent ränta som betalas kvartalsvis.

Samhällsbyggnadsbolaget har avtalat med fastighetsförvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB om att hantera teknisk fastighetsdrift, teknisk och kommersiell förvaltning samt ekonomisk förvaltning för merparten av Koncernens fastighetsbestånd. Under räkenskapsåret 2016 köptes tjänster för cirka 10,5 MSEK från Hestia Sambygg AB. Hestia Sambygg AB ägs till 49 procent av Ilija Batljan Invest AB och till resterande del av Hestia Fastighetsförvaltning AB. Avtalen med Samhällsbyggnadsbolaget är skrivna på armslängds avstånd och är baserade på självkostnader samt en marginal om 7 procent.

Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende värdering av Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter har inhämtats från följande oberoende värderingsinstitut. För fastigheter inom Kuststaden Holding AB, Forum Fastighetsekonomi AB, Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm. För fastigheter inom Gimmel Fastigheter, Savilles Sweden AB, Segels Torg 12, 111 57 Stockholm. För

fastigheter inom SBB i Norden AB, Jones Lang Lasalle Holding AB, Box 1147, 111 81 Stockholm. För övriga fastigheter inom Samhällsbyggnadsbolaget, Newsec Advice AB, Stureplan 3, 111 45 Stockholm. Samtliga oberoende värderingsinstitut ovan har samtyckt till att värderingarna återges i Erbjudandehandlingen och inga av de personer som deltagit i arbetet har, såvitt Samhällsbyggnadsbolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

Rådgivares intressen

Bolaget har anlitat Swedbank som finansiell rådgivare och Wistrand som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Erbjudandet och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.

Från tid till annan kommer Swedbank att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner.

Kostnader för Erbjudandet

Som ersättning för Swedbanks arbete i samband med Erbjudandet kommer Swedbank att, med förbehåll för vissa reservationer, att ersättas av Bolaget för externa kostnader som ådragits av dem.

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet, beräknas uppgå till omkring 5MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, advokater, tryckning av Erbjudandehandlingen, etc.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Samhällsbyggnadsbolagets (i) bolagsordning, (ii) årsredovisningarna för Bolaget och dess dotterbolag, så som tillämpligt, för räkenskapsåret 2016, inklusive revisionsberättelser, samt (iii) delårsrapport för perioden januari–mars 2017, inklusive revisors granskningsrapport, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Strandvägen 3, 114 51 Stockholm. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, sbbnorden.se.

OBEROENDE REVISORS RAPPORT AVSEENDE SAMMANDRAG AV HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Till styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660

Revisors rapport avseende sammandrag av historisk finansiell information

Vi har granskat historisk finansiell information i sammandrag på sidorna 117–120, för SBB i Norden AB som omfattar räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för de finansiella rapporterna

Styrelsen ansvarar för att den historiska finansiella informationen i sammandrag på sidorna 117–120 i erbjudandehandlingen avseende SBB i Norden AB är hämtad ifrån årsredovisningen för år 2016 och har återgivits korrekt. Styrelsen ansvarar även för att den finansiella historiska informationen i sammandrag på sidorna 117–120 tas fram och presenteras i enlighet med kraven i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kollegiet för svensk Bolagsstyrnings regler för Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om den historiska finansiella informationen i sammandrag på grundval av vår granskning, som utförts i enlighet med FARs rekommendation RevR 5

Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till SBB i Norden AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Uttalande

Vi anser att de uppgifter som är angivna i den historiska finansiella informationen i sammandrag för SBB i Norden AB för räkenskapsåret 2016 har återgivits korrekt.

Årsredovisningen för SBB i Norden AB för räkenskapsåret 2016 har reviderats av oss. Vi har lämnat revisionsberättelse enligt standardutformningen för räkenskapsåret 2016.

Stockholm den 29 maj 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

INFORMATION OM HÖGKULLEN

Följande är en sammanfattande beskrivning av Högkullen. Informationen om Högkullen på sidorna 147–183 i denna Erbjudandehandling är baserad på Högkullens årsredovisningar för 2016 och 2015, delårsrapporterna för perioden januari–mars 2017 och perioden januari–mars 2016, samt information från Högkullens webbplats, om inget annat anges.

Verksamheten i korthet

Högkullen erbjuder kommuner, landsting och enskilda omsorgsföretag olika former av omsorgsboende och lokaler för daglig verksamhet och utbildning.

Högkullen grundades 1992 och förvaltar idag Sveriges största privatägda fastighetsbestånd med LSS-boenden. Beståndet omfattade vid årsskiftet 186 fastigheter i 72 kommuner runt om i landet.

Fastigheterna inrymmer i huvudsak bostadslägenheter som används av hyresgästerna till omsorgsboende inom LSS/SoL. Hyresgästerna består till 67 procent av offentliga aktörer och till 33 procent av privata aktörer. Verksamheterna bedrivs utifrån två centrala lagar. Den främsta är LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade 1993:387) som reglerar hjälp och service för personer med funktionsnedsättning. LSS-boenden är oftast mindre grupp- eller serviceboenden med tillgång till professionell assistens. Den andra är SoL, Socialtjänstlagen (2001:453). Bostäder med särskild service och även HVB-hem (hem för vård eller boende) omfattas av sistnämnda lagstiftning.

Högkullen har sina rötter i Skaraborg. Högkullens verksamhet startade i samband med att LSS-lagstiftningen trädde i kraft, samtidigt som flera gruppboendebyggnader byggdes av landets många småhusfabrikanter.

Strategi

Högkullens strategi är att bygga, bibehålla och utveckla det befintliga beståndet inom LSS-bostäder genom att vara en aktiv ägare och att expandera verksamheterna genom förvärv av ytterligare fastigheter samt exploatering och nybyggnation av olika former av omsorgsboende. Expansionsstakten tar sikte på en fördubbling av beståndet från maj 2015 och fem år framåt. Expansionen skall ske med långsiktigt tillfredsställande lönsamhet.

Affärsmodell

Högkullens affärsmodell är enkel och fokuserar på att hyra ut anpassade fastigheter till kommuner och privata omsorgsföretag.

Fastighetsbeståndet i sammandrag

Per den 31 mars 2017 ägde Högkullen 186 omsorgsfastigheter i 72 kommuner. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår per samma datum till drygt 93 300 kvadratmeter. Per den 31 mars

2017 var fastighetsbeståndet koncentrerat till följande geografiska områden:

- Stockholmsregionen: 33%
- Värmland/Dalarna: 19%
- Småland: 19%
- Västra Götaland: 13%
- Skåne: 10%
- Gotland: 4%
- Övrigt: 2%

96 procent av fastigheterna används för omsorgsboende inom LSS/SoL, 2 procent för daglig verksamhet inom LSS och resterande för andra former av omsorg eller utbildning för barn och unga.

Per den 31 mars 2017 var den genomsnittliga kontraktstiden 5,3 år. Hyresgästerna är i allt väsentligt oförändrade sedan husen byggdes. Den genomsnittliga tiden för uthyrning är dryga 20 år.

Historisk finansiell information i sammandrag

Nedanstående information avseende Högkullen är hämtad från årsredovisningarna för 2016 och 2015, samt från delårsrapporterna för perioden januari–mars 2017 och perioden januari–mars 2016. Informationen för perioden juli–december 2015 har hämtats från årsredovisningen för 2016 och informationen för perioden februari–juni 2015 har hämtats från årsredovisningen för 2015. Vidare har viss information för perioden januari–mars 2016 hämtats från delårsrapporten för perioden januari–mars 2017. Delårsrapporten för perioden januari–mars 2017 finns i sin helhet återgiven på sidorna 156–183. Delårsrapporterna har inte granskats av Högkullens revisor.

Högkullens koncernredovisning för räkenskapsåret 2016 och 2015 samt delårsrapporten för perioden januari–mars 2016 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) inklusive gällande International Accounting Standards (IAS) och IFRS IC-tolkningar sådana de antagits av EU, samt RFR1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Delårsrapporten för perioden januari–mars 2017 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats vid upprättandet av årsredovisningarna och tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av delårsrapporterna.

Rapport över resultat och övriga totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	1 jan–31 mars 2017	1 jan–31 mars 2016	1 jan–31 dec 2016	31 jul–31 dec 2015	2 feb–30 juni 2015
Intäkter					
Hysesintäkter	28 137	21 103	90 902	37 294	9 523
Övriga intäkter	0	0	17	13	6
Summa intäkter	28 137	21 103	90 919	37 307	9 529
Kostnader					
Driftskostnader	–2 870	–4 040	–9 048	–3 598	–858
Underhållskostnader	–1 643	–331	–5 841	–2 162	–639
Fastighetsskatt	–16	0	–59	–7	0
Summa fastighetskostnader	–4 529	–4 371	–14 948	–5 767	–1 497
Driftnetto	23 608	16 732	75 971	31 540	8 032
Avskrivningar inventarier	–12	–20	–59	30	–8
Central administration	–3 109	–3 091	–32 234	–4 931	–589
Finansiella intäkter	–	–	18	4	0
Finansiella kostnader	–	–	–15 671	–6 274	–1 640
Finansnetto	–6 327	–3 593	–	–	–
Förvaltningsresultat	14 160	10 028	28 025	20 309	5 795
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	51 927	15 633	348 902	67 485	31 011
Resultat före skatt	66 087	25 661	376 927	87 794	36 806
Aktuell skatt	–1 366	–196	–1 292	37	0
Uppskjuten skatt	–12 044	–5 951	–85 144	–12 929	–3 869
Periodens resultat	52 677	19 514	290 491	74 902	32 937
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Totalt resultat	52 677	19 514	290 491	74 902	32 937
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	52 677	19 514	290 491	74 902	32 937
Totalt resultat	52 677	19 514	290 491	74 902	32 937
Resultat per aktie före och efter utspädning	4,71	13,92	26,80	6,43	30,46

Rapport över finansiella ställningen för koncernen

Belopp i Tkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016	31 dec 2015	30 juni 2015
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	1 923 620	1 211 741	1 864 553	1 142 775	935 000
Inventarier	358	257	208	252	53
Andelar i andra företag	2	–	2	0	–
Summa anläggningstillgångar	1 923 980	1 211 998	1 864 763	1 143 027	935 053
Omsättningstillgångar	1 840	1 285	–	–	–
Kundfordringar	–	–	1 062	287	149
Aktuell skattefordran	–	–	–	–	486
Övriga fordringar	–	–	5 807	68	5 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	478	584	263
Likvida medel	24 572	43 393	23 852	43 232	77 686
Summa omsättningstillgångar	26 412	44 678	31 199	44 171	84 328
Summa tillgångar	1 950 392	1 256 676	1 895 962	1 187 198	1 019 381
Eget kapital & Skulder					
Eget kapital	739 992	438 839	–	–	–
Aktiekapital	–	–	969	969	969
Övrigt tillskjutet kapital	–	–	355 405	354 082	354 182
Balanserat resultat	–	–	62 950	11 872	0
Periodens totalresultat	–	–	290 491	74 902	32 937
Summa eget kapital	739 992	438 839	709 815	441 825	388 088
Långfristiga räntebärande skulder	1 015 536	736 713	1 014 641	697 171	604 412
Uppskjuten skatteskuld	114 094	22 860	102 053	16 908	3 980
Summa långfristiga skulder	1 129 630	759 573	1 116 694	714 079	608 392
Kortfristiga räntebärande skulder	1 809	309	1 809	234	0
Leverantörsskulder	–	–	7 981	1 024	1 048
Aktuella skatteskulder	–	–	1 229	125	0
Övriga kortfristiga skulder	78 961	57 955	13 852	14 866	3 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	44 582	15 045	17 922
Summa kortfristiga skulder	80 770	58 264	69 453	31 294	22 901
Summa Eget kapital & Skulder	1 950 392	1 256 676	1 895 962	1 187 198	1 019 381

Aktiedata¹⁾

	1 jan–31 mars 2017	1 jan–31 mars 2016	1 jan–31 dec 2016	31 jul–31 dec 2015	2 feb–30 juni 2015
Antal aktier					
– före utspädning	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
– efter utspädning	19 375 000	19 375 000	19 375 000	19 375 000	19 375 000
Resultat per aktie					
– före utspädning	4,71	1,39	26,80	6,43	3,05
– efter utspädning	2,45	0,72	13,83	3,32	1,57

1) Enligt IAS 33 så har tabellen korrigerats bakåt med den gjorda spliten 1:10 som gjordes juni 2016.

Nyckeltal

Nedanstående nyckeltal är inte reviderade eller översiktligt granskade.

Nyckeltal	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016	31 dec 2015	30 juni 2015
Hysesintäkter, Tkr	28 137	21 103	90 902	37 294	–
Driftnetto, Tkr	23 608	16 732	75 971	31 540	–
Överskottsgrad, %	83,9	79,3	83,6	84,6	–
Förvaltningsresultat, Tkr	14 160	10 028	28 025	20 309	–
Resultat efter skatt, Tkr	52 677	19 514	290 491	74 902	–
Räntabilitet på eget kapital, %	54,90	0	50,4	17,9	–
Soliditet, %	38,0	34,9	37,4	37,2	–
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	0	2,8	4,2	–
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,40	1,96	2,4	1,96	–
Genomsnittlig belåningsgrad, %	51,6	60,8	53,2	57	–
Antal uthyrningsbar yta, tusen kvm	93	74	93	70	–
Uthyrningsgrad – yta, %	100	100	100	100	–
Antal uthyrda fastigheter	186	147	186	143	–
Redovisat värde, Tkr	1 924	1 211	1 864 553	1 142 775	–
Värde, kvm	20 684	16 374	19 984	16 325	–

Finansiella definitioner**Antalet aktier**

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till Högkullens investeringar i fastigheter vid periodens utgång

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomt-avgälder och fastighetsskatt

Förvaltningsresultat

Hysesvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster

Hysesintäkter

Hysesvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Medelantal anställda

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod

Resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt på rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad

Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod

Snittränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande skulder

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till total yta

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktien

Höggullens preferensaktier är noterade på Nasdaq First North under symbolen HOGK PREF A, med ISIN-nummer SE0008679740. I Höggullen finns 937 500 utgivna teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att fram till och med den 19 maj 2020 teckna tio stamaktier i Höggullen. Vid fullt utnyttjande skulle teckningsoptionerna tillföra Höggullen 93 750 000 SEK och medför att 9 375 000 nya stamaktier emitteras.

Utöver vad som redogörs för ovan finns per dagen för denna Erbjudandehandling inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler vilka berättigar innehavaren till aktier i Höggullen.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalet uppgår per dagen för denna Erbjudandehandling till 968 750 SEK, fördelat på 10 000 000 stamaktier och 9 375 000 preferensaktier, med ett kvotvärde om 0,05 SEK per aktie.¹⁾ Preferensaktierna har förtur till Höggullens tillgångar och vinst enligt vad som närmare framgår av Höggullens bolagsordning. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av ett visst preferensaktieslag efter beslut av bolagsstämman och i enlighet med vad som närmare framgår av Höggullens bolagsordning. Varje stamaktie ger rätt till en (1) röst per aktie och varje preferensaktie ger rätt till en tiondel (1/10) röst per aktie.

Per dagen för denna Erbjudandehandling innehar Höggullen inga egna aktier.

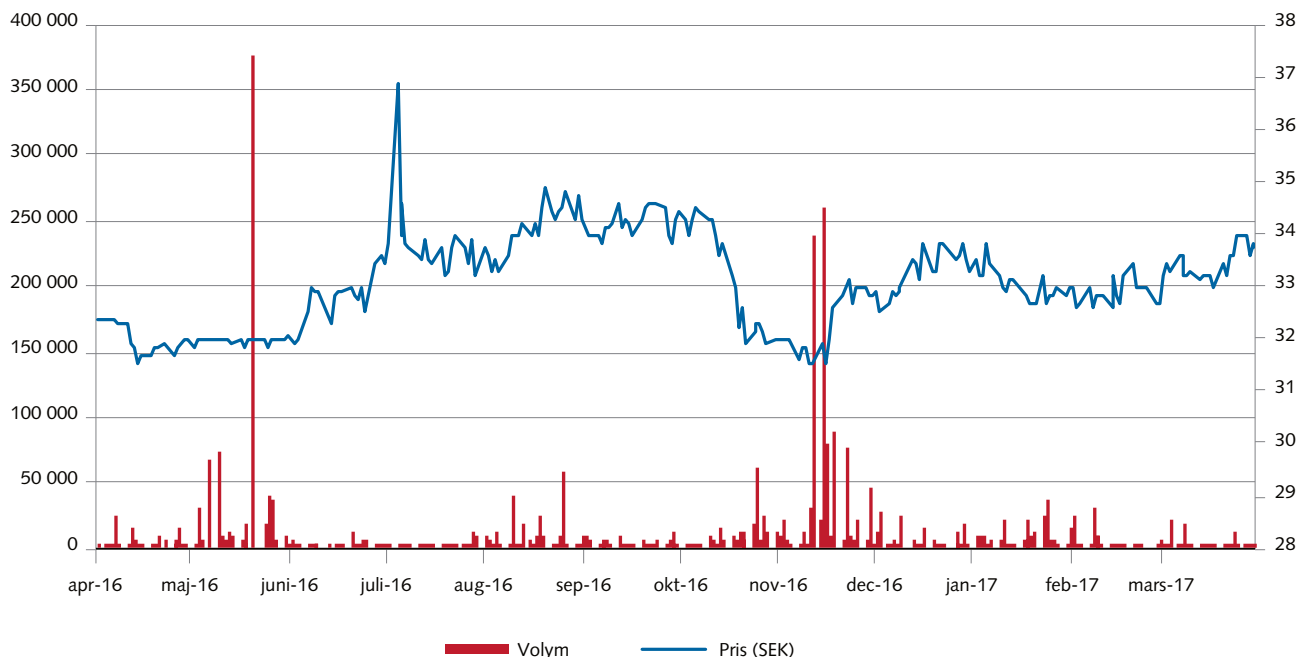
Höggullens tolv största aktieägare per den 31 mars 2017

Per den 31 mars 2017 uppgick antalet aktieägare i Höggullen till 528. De tolv största aktieägarna per den 31 mars 2017 listas nedan.

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
SBB i Norden AB	10 000 000,0	0,0	51,6%	91,4%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	0,0	1 340 507,0	6,9%	1,2%
JRS AssetManagement	0,0	961 122,0	5,0%	0,9%
Speaking Partners AB	0,0	807 610,0	4,2%	0,7%
Ulf Rosberg	0,0	650 650,0	3,4%	0,6%
Försäkringsbolaget PRI	0,0	478 180,0	2,5%	0,4%
NordnetPensionsförsäkring AB	0,0	392 423,0	2,0%	0,4%
SwedbankAS Estland	0,0	270 000,0	1,4%	0,3%
BanqueCarnegie Luxembourg SA	0,0	254 550,0	1,3%	0,2%
UBSSwitzerlandAG/ ClientAccount	0,0	235 735,0	1,2%	0,2%
SEB Life International	0,0	205 000,0	1,1%	0,2%
ZensumTrygg	0,0	200 000,0	1,0%	0,2%
Övriga	0,0	3 579 223,0	18,5%	3,3%
Totalt	10 000 000,0	9 375 000,0	100,0%	100,0%

Källa: Holdings

1) Samtliga stamaktier ägs per dagen för denna Erbjudandehandling av Samhällsbyggnadsbolagets helägda dotterbolag SBB i Norden AB.



Aktiekursutveckling

Ovanstående diagram visar kursutvecklingen och volym för Högkullens preferensaktie under de senaste 12 månaderna fram till att Erbjudandet offentliggjordes (18 april 2016–17 april 2017).

Utdelningspolicy

Utbetalning av utdelning på preferensaktie skall enligt bolagsordningen ske kvartalsvis med avstämningsdagar 25 januari, 25 april, 25 juli och den 25 oktober.

Bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier

På extra bolagsstämma den 11 november 2016 bemyndigades styrelsen att fatta beslut om emission av aktier.

Styrelsen är bemyndigad att, längst intill tiden för nästa årsstämma och vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier. Bemyndigandet omfattar emission av maximalt 10 000 000 nya stamaktier. Teckningskursen för de nya aktierna ska vara marknadsmässig, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall och betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller annars med villkor som styrelsen beslutar.

Aktieägaravtal

Högkullens årsredovisning för räkenskapsåret 2016 nämner inga befintliga avtal mellan större aktieägare i Högkullen eller mellan större aktieägare och Högkullen.

Väsentliga avtal

Högkullens årsredovisning för räkenskapsåret 2016 nämner inga väsentliga avtal vilka Högkullen är part i som skulle kunna påverkas, ändras eller sägas upp till följd av att kontrollen över Högkullen förändras som ett resultat av ett offentligt uppköpserbjudande.

Högkullens styrelse, ledning och revisor

Styrelse

Med anledning av att Högkullen är en del av den koncern i vilken Samhällsbyggnadsbolaget är moderbolag består styrelsen i Högkullen av vissa medlemmar av styrelsen och ledningen i Samhällsbyggnadsbolaget. För ytterligare information om styrelsen i Högkullen, se "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse" och "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Ledande befattningshavare".

Lennart Schuss

Position: Styrelseordförande.

Invalid: Februari 2017.

Född: 1952.

Innehav i Högkullen: –

Ilja Batljan

Position: Styrelseledamot och verkställande direktör.

Invalid: Februari 2017.

Född: 1967.

Innehav i Högkullen: –

Oscar Lekander

Position: Styrelseledamot.

Invalid: Februari 2017.

Född: 1985.

Innehav i Högkullen: –

Ledning

Höggkullen har per dagen för denna Erbjudandehandling 5 ledande befattningshavare, inklusive verkställande direktören Ilija Batljan. För information om Ilija Batljan, se ovan under "Information om Höggkullen – Höggkullens styrelse, ledning och revisor – Ledning".

Freddy Claesson

Position:	CFO
Anställningsår:	2016.
Andra uppdrag:	–
Innehav i Höggkullen:	–

Annica Eén

Position:	Redovisning och styrning
Anställningsår:	2015.
Andra uppdrag:	–
Innehav i Höggkullen:	–

Robin Haldin

Position:	Fastighetschef
Anställningsår:	2016.
Andra uppdrag:	–
Innehav i Höggkullen:	–

Tina Malmqvist

Position:	Fastighetsadministration
Anställningsår:	2016.
Andra uppdrag:	–
Innehav i Höggkullen:	–

Revisor

Årsstämman den 17 juni 2016 valde den registrerade revisionsfirman KPMG AB till revisor för perioden intill nästa årsstämma. Auktoriserad revisor Mathias Arvidsson är huvudansvarig revisor.

Bolagsordning

Aktiebolaget Höggkullen (publ)
Org. nr. 559002-5465

1 § Firma

Bolagets firma är Aktiebolaget Höggkullen (publ).

2 § Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

3 § Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 968 750 kronor och högst 3 875 000 kronor.

5 § Antal aktier m.m.

Antalet aktier ska vara lägst 19 375 000 och högst 77 500 000 stycken.

Aktier kan ges ut av fem slag betecknade stamaktier och preferensaktier av serie A–D. Varje stamaktie berättigar till en röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett belopp motsvarande hela aktiekapitalet. Preferensaktier av olika slag får inte emitteras till samma teckningskurs. Samtliga aktier inom ett visst preferensaktieslag måste emitteras till samma teckningskurs.

6 § Vinstutdelning

Preferensaktiernas företrädesrätt

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Beräkning av preferensutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig vinstutdelning i enlighet med följande ("Preferensutdelning");

- Från och med den första avstämningsdagen som infaller närmast efter det att preferensaktierna registrerats hos Bolagsverket till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2020 med ett årligt belopp om 24 kronor med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.
- Från och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2020 till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2021 med ett årligt belopp om 27 kronor och 20 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.

- Från och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2021 till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2022 med ett årligt belopp om 30 kronor och 40 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.
- Från och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2022 till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2023 med ett årligt belopp om 33 kronor och 60 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.
- Från och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier som infaller före den 30 juni 2023 och för tiden därefter med ett årligt belopp om 36 kronor och 80 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.

Utbetalning

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska, närmast efter det att preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket, ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier ska vara den 25 januari, 25 april, 25 juli och 25 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning till stamaktier får ske.

Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju och en halv (7,5) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6–8 omräknas för att återspegla denna förändring.

Övrigt

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

7 § Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av ett visst preferensaktieslag efter beslut av bolagsstämman.

Inlösen ska ske i förhållande till det antal preferensaktier av ett visst preferensaktieslag som varje aktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelning av överskjutande preferensaktier av ett visst preferensaktieslag som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier av ett visst preferensaktieslag kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av ett visst preferensaktieslag som ska inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av ett visst preferensaktieslag ska vara ett belopp beräknat enligt följande:

- Fram till den första årsdagen av den första emissionen av preferensaktier av ett visst preferensaktieslag (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande 130 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie av ett visst preferensaktieslag vid den Initiala Emissionen ("Initial Teckningskurs") jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6.
- Från och med den första årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den andra årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande 120 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6.
- Från och med den andra årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den tredje årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande 110 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6.
- Från och med den tredje årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande 105 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av ett visst preferensaktieslag ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

8 § Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses ska preferensaktie medföra företrädesrätt framför stamaktie att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp motsvarande per tidpunkten för likvidationen enligt § 7 tillämpligt lösenbelopp jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med den årliga räntan enligt § 6, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

9 § Företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

10 § Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3–10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

Bolaget ska ha 1–2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

11 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska, dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och får inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

12 § Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

13 § Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringsmän,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse, samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

14 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 0101–1231.

15 § Avstämningsregister

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning antogs på årsstämma den 17 juni 2016.

Höggkullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017



DELÅRSRAPPORT JANUARI - MARS 2017
AB Höggkullen (publ.)



Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	3
Detta är Höggullen	5
VD ord	6
Finansiella rapporter i sammandrag	8-11
Moderbolagets rapporter	12-13
Övrig upplysningar	14-19
Ordlista	20
Våra fastigheter	21-23
Styrelsen	24
Övrig information	25

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

DELÅRSRAPPORT JAN - MARS 2017

Sammanfattning januari-mars 2017

- Hyresintäkter uppgick till 28,1 Mkr (21,1)
- Förvaltningsresultat uppgick till 14,2 Mkr (10,0)
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 51,9 Mkr (15,6)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 52,7 Mkr (19,5)
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 1 923,6 Mkr (1 211,7)

Viktiga händelser under första kvartalet

- 13 januari 2017 förvärvades Laholm Allarp 2:50, en tomt som skall bebyggas med ett 500 kvm LSS boende under 2017 och ett hyresavtal t.o.m. 2032 finns med ett bolag inom Ambea gruppen.
- 16 januari 2017 fullföljdes det avtal som ingicks 5 december 2016 där SBB i Norden AB (publ) avsåg att förvärva samtliga stamaktier i AB Höggullen.
- AB Höggullen fick i och med att SBB blev ny ägare, en ny VD och styrelse. VD och styrelseledamot är Ilija Batljan, övriga i styrelsen är Lennart Schuss, ordförande och Oscar Lekander, styrelseledamot.

NYCKELTAL	2017 31-mars	2016 31-dec	2016 30-sep	2016 30-juni	2016 31-mars	2015 31-dec
Akkumulerat Perioden						
Hyresintäkter Tkr	28 137	90 902	66 233	43 071	21 103	37 294
Driftnetto Tkr	23 608	75 971	55 627	35 421	16 732	31 540
Överskottsgrad %	83,9%	83,6%	84,0%	82,2%	79,3%	84,6%
Förvaltningsresultat Tkr	14 160	28 025	36 556	22 432	10 028	20 309
Resultat efter skatt Tkr	52 677	290 491	282 591	126 800	19 514	74 902
Räntabilitet på eget kapital %	54,90%	50,5%	65,9%	40,8%	0	0
Soliditet %	38,0%	27,3%	42,7%	38,8%	34,9%	37,2%
Räntetäckningsgrad ggr	2,8	2,8	4,2	4,2	0	0
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum %	2,40%	2,4%	2,00%	2,00%	1,96%	1,96%
Belåningsgrad %	51,6%	53,2%	47,8%	56,2%	60,8%	57%
Antal uthyrningsbar yta, tusen kvm	93	93	82	79	74	70
Uthyrningsgrad - yta %	100	100	100	100	100	100
Antal fastigheter	186	186	161	157	147	143
Redovisat värde Mkr	1 924	1 864	1 615	1 361	1 211	1 142
Värde kvm	20 684	19 984	19 695	17 227	16 374	16 314

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.



Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

DETTA ÄR HÖGKULLEN

Höggullen erbjuder kommuner, landsting och enskilda omsorgsföretag olika former av omsorgsboende och lokaler för daglig verksamhet och utbildning.

Höggullen grundades 1992 och är idag Sveriges största privatägda portfölj med omsorgsfastigheter LSS och SoL. Beståndet omfattar vid årsskiftet 186 omsorgsfastigheter i 72 kommuner runt om i landet.

Fastigheterna inrymmer bostadslägenheter, gemensamma utrymmen samt lokaler för daglig verksamhet och utbildning. Verksamheterna bedrivs av kommuner och enskilda omsorgsföretag utifrån två centrala lagstiftningar. Den främsta är LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade 1993:387) och den lagen reglerar hjälp och service för personer med funktionsnedsättning. LSS-boenden är oftast mindre grupp- eller serviceboenden med tillgång till professionell assistens. Den andra är SoL är Socialtjänstlagen (2001:453). Bostäder med särskild service och även HVB-hem (hem vård boende) omfattas av lagstiftningen.

Företaget har sina rötter i Skaraborg och namnet Höggullen är hämtat från den högsta toppen av västgötaberget Kinnekulle. Höggullens verksamhet startade i samband med att LSS-lagstiftningen trädde i kraft och då flera gruppboendestäder byggdes av landets många småhusfabrikanter.

STRATEGI

Strategin för bolagets utveckling bygger på att bibehålla och utveckla det befintliga beståndet inom LSS-bostäder genom att vara en aktiv ägare och att expandera verksamheten genom förvärv av ytterligare fastigheter samt exploatering och nybyggnation av olika former av omsorgsboende.

Expansionsstakten tar sikte på en fördubbling av beståndet från maj 2015 och fem år framåt. Expansionen skall ske med långsiktigt tillfredsställande lönsamhet.

AFFÄRSMODELL

Höggullens affärsmodell är enkel och fokuserar på att hyra ut anpassade fastigheter till kommuner och privata omsorgsföretag. 67% av fastigheterna hyrs idag av offentliga aktörer och resterande 33% av ledande privata omsorgsföretag.

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Höggullen äger idag 186 omsorgsfastigheter i 72 kommuner. Den totala uthyrningsbara ytan är drygt 93 300 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till olika geografiska kluster.

• Stockholmsregionen	33%
• Västra Götaland	13%
• Värmland/Dalarna	19%
• Småland	19%
• Skåne	10%
• Gotland	4%
• Övrigt	2%

96% av fastigheterna används för omsorgsboende inom LSS/SoL, 2% för daglig verksamhet inom LSS och resterande för andra former av omsorg eller utbildning för barn och unga.

Den genomsnittliga kontraktstiden är 5,3 år. Hyresgästerna är i allt väsentligt oförändrade sedan husen byggdes. Den genomsnittliga tiden för förhyrning är drygt 20 år.

MODERBOLAGET

AB Höggullen (publ) bildades i februari 2015 och förvärvade Höggullen Omsorgsfastigheter AB i maj 2015. Fastigheterna i koncernen ägs av Höggullen Omsorgsfastigheter AB och dess dotterbolag.

KONCERNEN

AB Höggullen (publ)-koncernen består förutom av moderbolaget av 23 dotterbolag, varav 14 aktiebolag och 9 kommanditbolag.

SBB i Norden AB (publ) förvärvade samtliga stamaktier i AB Höggullen 16 januari 2017.

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.



"Höggullen kommer att med en stark ägare i form av SBB vara en fortsatt viktig och initierad partner till offentliga och privata aktörer på marknaden för LSS/SoL boende."

VD HAR ORDET

Inledningen av 2017 har präglats av konsolidering och integrering med SBB i Norden AB (publ) ("SBB"). Sedan 16 januari 2017 är Höggullen en del av SBB. Höggullens verksamhet stämmer väl in i SBB's verksamhet med en blandning av bostäder och samhällsfastigheter i Norden och Höggullen ingår nu i en stor koncern med det mycket tydliga målet att bli den dominerande aktören inom bostäder och samhällsfastigheter i Norden.

Vi är nöjda med bolagets starka resultat och positiva kassaflöde under perioden. Intäkterna om 28 Mkr under kvartalet var 33% högre och förvaltningsresultatet om 14 Mkr var 42% högre än motsvarande period förra året. Vårt resultat före skatt landar på ca 66 Mkr och det är riktigt bra. Av det resultatet utgjorde 52 Mkr värdeförändringar på fastigheterna som är ett resultat av en aktiv förvaltning.

Utvecklingen av bolaget fortsätter enligt plan. En tomt förvärvades i Laholm i januari och på den det kommer att uppföras ett LSS boende under 2017 om ca 500 kvm. Ett hyresavtal finns redan på plats med en omsorgsaktör som löper tom 2032.

Tretton hyresavtal har förhandlats om sedan i januari. För ytterligare 15 hyresavtal pågår förhandlingar efter det att avtalen sagts upp för villkorsändring från bolagets sida. Vår strävan är att vara aktiva gentemot hyresgästerna och vara öppna för diskussioner om ombyggnationer eller andra förändringar av bostäder och lokaler.

Hyresintäkterna för kommande 12-månadersperiod ligger idag på 115 Mkr. Det är en ökning med 27 % jämfört med motsvarande tidpunkt 2016. Bolaget följer med andra ord affärsplanens uppsatta mål för utveckling och expansion. Målet är minst en fördubbling av beståndet inom fem år men nu som en integrerad del av SBB.

Som ett led i SBBs förvärv av Höggullen så offentliggjordes den 18 april ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Höggullen. Vi är glada över detta bud och ser det som en förlängning av SBBs satsning att vidareutveckla Höggullen som en viktig och integrerad del av SBB.

Höggullen kommer att med en stark ägare i form av SBB vara en fortsatt viktig och initierad partner till offentliga och privata aktörer på marknaden för LSS/SoL boende.

Ilja Batljan, VD

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.



Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Rapport över resultat och totalresultat i sammandrag - belopp i tkr	2017.01.01 - 2017.03.31	2016.01.01 - 2016.03.31	2016.04.01 - 2017.03.31	2016.01.01 - 2016.12.31
Intäkter				
Hysesintäkter	28 137	21 103	97 936	90 902
Övriga intäkter	0	0	17	17
Summa intäkter	28 137	21 103	97 953	90 919
Kostnader				
Driftskostnader	- 2 870	-4 040	- 7 775	-9 048
Underhållskostnader	- 1 643	-331	- 7 161	-5 841
Fastighetsskatt	- 16	0	- 75	-59
Summa fastighetskostnader	- 4 529	-4 371	- 15 011	-14 948
Driftnetto	23 608	16 732	82 942	75 971
Avskrivningar inventarier	- 12	-20	- 51	-59
Central administration	- 3 109	-3 091	- 32 237	-32 234
Finansnetto	- 6 327	-3 593	- 18 359	-15 653
Förvaltningsresultat	14 160	10 028	32 295	28 025
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	51 927	15 633	386 584	348 902
Resultat före skatt	66 087	25 661	418 879	376 927
Aktuell skatt	- 1 366	-196	- 2 787	-1 292
Uppskjuten skatt	- 12 044	-5 951	- 92 417	- 85 144
Periodens resultat	52 677	19 514	323 675	290 491
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalt resultat	52 677	19 514	323 675	290 491
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	52 677	19 514	323 675	290 491
Totalt resultat	52 677	19 514	323 675	290 491

Resultat per aktie före och efter utspädning	4,71	13,92	30,12	26,80
--	------	-------	-------	-------

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag - belopp i tkr	2017.03.31	2016.12.31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 923 620	1 864 553
Inventarier	358	208
Andelar i andra företag	2	2
Summa anläggningstillgångar	1 923 980	1 864 763
Omsättningstillgångar	1 840	7 347
Likvida medel	24 572	23 852
Summa omsättningstillgångar	26 412	31 199
Summa tillgångar	1 950 392	1 895 962
Eget kapital & Skulder		
Eget kapital	739 992	709 815
Summa eget kapital	739 992	709 815
Långfristiga räntebärande skulder	1 015 536	1 014 641
Uppskjuten skatteskuld	114 094	102 053
Summa långfristiga skulder	1 129 630	1 116 694
Kortfristiga räntebärande skulder	1 809	1 809
Övriga kortfristiga skulder	78 961	67 644
Summa kortfristiga skulder	80 770	69 453
Summa Eget kapital & Skulder	1 950 392	1 895 962

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital – Koncernen

Koncernens rapport över förändring i eget kapital				
Alla belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 2016-01-01	969	354 082	86 773	441 824
Utdelning			- 22 500	- 22 500
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		1 225	- 1 225	-
Periodens resultat			290 491	290 491
Utgående eget kapital 2016-12-31	969	355 307	353 539	709 815
Ingående eget kapital 2017-01-01	969	355 307	353 539	709 815
Utdelning			-22 500	-22 500
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		- 12	12	-
Periodens resultat			52 677	52 677
Utgående eget kapital 2017-03-31	969	355 295	383 728	739 992

Antal utgivna aktier per 2017-03-31: 19 375 000 st.

Kommentarer till de ekonomiska rapporterna

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för perioden 1 januari till 31 mars uppgår till 28,1 Mkr. Detta ger en årstakt på 114,4 Mkr. Det föreligger inga hyresförluster.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgår till 4,5 Mkr och innefattar samtliga kostnader för drift, tillsyn/skötsel och underhåll. I underhållet ingår såväl det löpande som det planerade underhållet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för ledning och administration uppgår till 3,1 Mkr. I beloppet ingår kostnaden för den egna organisationen arvoden för externa tjänster för exempelvis redovisning, IT-system samt förvaltning.

FINANSIELLA POSTER

De finansiella kostnaderna uppgår till 6,3 Mkr och består av räntekostnaderna för fastighetskrediterna. Uppläggningskostnaderna för lån periodiseras över låneperioden.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Vid årsbokslutet 31 december 2016 och 15 februari 2017 gjordes extern värdering av fastighetsbeståndet av Jones Lang LaSalle. Dessa värderingar ligger till grund för värderingen per 31 mars 2017 och medför en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna på 51,9 Mkr.

SKATT

Till följd av redovisad värdeförändring uppgår förändringen av den uppskjutna skatten till 12,0 Mkr.

RESULTAT

Resultatet före skatt uppgår till 66,1 Mkr och efter skatt till 52,7 Mkr.

LIKVIDITET

Koncernens likviditet uppgick per balansdagen till 24,6 Mkr.

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Rapport över kassaflöde för koncernen

Koncernens kassaflöde - belopp i tkr	2017.01.01-2017.03.31	2016.01.01-2016.03.31	2016.04.01-2017.03.31	2016.01.01-2016.12.31
Den löpande verksamheten				
Driftsnetto	23 608	16 732	82 847	75 971
Central administration	- 3 109	- 3 091	- 32 252	-32 234
Erhållen ränta	2	0	21	19
Betald ränta	- 4 520	- 3 285	- 15 816	-14 581
Erhållen skatt	- 433	65	- 686	-188
Kassaflöde från den löpande verksamheter före förändring av rörelsekapital	15 548	10 421	34 114	28 987
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändringar rörelsefordringar	5 507	- 346	- 555	-6 408
Förändringar rörelseskulder	- 8 303	9 527	16 560	34 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 745	19 602	50 119	56 969
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	- 7 140	- 53 333	-326 683	-372 876
Investeringar i inventarier	- 162	- 25	- 152	-15
Investeringar i andra företag	0	0	- 2	- 2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 7 302	- 53 358	- 326 837	-372 893
Finansieringsverksamheten				
Utbetalda utdelningar	-5 625	- 5 625	- 22 500	-22 500
Upptagna lån	998	39 542	280 809	319 353
Amortering av lån	-103	0	- 412	-309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 4 730	33 917	257 897	296 544
Periodens kassaflöde	720	161	- 18 821	-19 380
Likvida medel vid årets början	23 852	43 232	43 393	43 232
Likvida medel vid periodens slut	24 572	43 393	24 572	23 852

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning - belopp i Tkr	2017.01.01- 2017.03.31	2016.01.01- 2016.03.31	2016.04.01- 2017.03.31	2016.01.01 - 2016.12.31
Nettoomsättning	1 069	0	3 337	2 268
Central administration	- 2 438	- 984	- 29 493	- 28 039
Rörelseresultat	- 1 369	- 984	- 26 156	- 25 771
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	573	649	2 459	2 535
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	- 796	- 335	- 23 697	- 23 236
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	- 441	- 441
Erhållna koncernbidrag	0	0	25 995	25 995
Årets skatt	0	0	- 291	- 291
Uppskjuten skatt	0	0	- 3 309	- 3 309
Årets resultat	- 796	- 335	- 1 743	- 1 282

Det finns inga belopp att redovisa i Rapport över totalresultat.
Årets totalresultat överensstämmer därför med Årets resultat.



Högekullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag - belopp i tkr	2017.03.31	2016.12.31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Andelar koncernbolag	194 526	194 526
Fordringar koncernbolag	196 945	196 945
Uppskjuten skatt	0	0
Summa anläggningstillgångar	391 471	391 471
Omsättningstillgångar	21 567	37 942
Likvida medel	700	81
Summa omsättningstillgångar	22 267	38 023
Summa tillgångar	413 738	429 494
Eget kapital & Skulder		
Eget kapital	290 123	313 419
Summa eget kapital	290 123	313 419
Periodiseringsfond	441	441
Summa obeskattade reserver	441	441
Övriga långfristiga skulder	80 434	80 000
Summa övriga långfristiga skulder	80 434	80 000
Övriga kortfristiga skulder	42 740	35 634
Summa kortfristiga skulder	42 740	35 634
Summa Eget kapital & Skulder	413 738	429 494



Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder

tillämpats som i senaste årsredovisningen. Upplýsningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. I årsredovisningen för 2016 finns en mer utförlig redogörelse för koncernens redovisningsprinciper.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av rapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder,

intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet är desamma som i senaste årsredovisningen.

Fastighetsvärdering

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas förvaltningsfastigheterna till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttag av pantbrev.

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40.

Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt dvs enskild fastighet, vilket genererar ett avkastningskrav. Värdebedömningen har utförts med en marknadsanpassad kassaflödesanalys som är flerårig. Antaganden för det framtida kassaflödet har gjorts utifrån analyser och bedömningar av bl.a. nuvarande hyror, ortens utveckling, fastighetens förutsättningar och position inom segmentet, marknadshyran, långsiktiga drift- och underhållskostnader. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Avkastningskravet är individuellt per fastighet beroende på de specifika förutsättningarna. Avkastningskravet ställs i relation till driftnettot och genererar fastighetens bedömda marknadsvärde. Förändringar i fastighetens värde redovisas i Rapport över resultat och totalresultat under Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade.

Per 31 december 2016 och 15 februari 2017 har det genomförts en värdering utifrån de parametrar som redogjorts för enligt ovan. Värderingen har verifierats av externa värderare. De är oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän. Värderingarna har jämförts med de faktorer bolaget erfar är de mest centrala vid bedömning av LSS/Sol-fastigheter. De externa värderingarna ligger väl i linje med och bekräftar bolagets interna värdering.

Värdering enligt IFRS13 förutsätter att redovisat fastighetsvärde grundas på en individuell bedömning av värdet för varje fastighet. Det innebär att en portföljpremie inte redovisas i Rapporterna över finansiell ställning och totalresultat. Portföljpremien är en del av det totala fastighetsvärdet och redovisas därför i den löpande texten.

Marknadens prissättning av fastigheterna tar fasta på den samlade fastighetsportföljen, stabila ekonomiska flöden, avsaknad av vakanser, låg motpartsrisk till följd av den övervägande andel kommunala hyresgäster och bakomliggande lagstiftning som ger funktionshindrade m.fl. grupper långtgående rättigheter. En investerare bör ta hänsyn till detta latenta övervärde på fastigheterna för att kunna göra en komplett bedömning av bolagets värde.

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Höggullen har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom följande områden: verksamhet, omvärld och finansiering. I enlighet med IFRS gör företagsledningen antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar vilket även framgår av redovisningsprinciperna.

VERKSAMHET

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till vår kärnverksamhet, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. Kassaflödet är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktstruktur i beståndet bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Hyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Uppvärmning är en stor kostnad för fastighetsbolag vilken påverkas av säsongseffekter såsom väder och klimat. Vi bygger och renoverar med fokus på energieffektivitet. Koncernen strävar efter att minska oförutsägbara renoveringar till förmån för ett strukturerat planeringsunderhåll.

OMVÄRLD

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget. Små förändringar i avkastningskravet ger stora förändringar på värdet. Koncernen verkar på orter där det idag råder bostadsbrist inom verksamhetssegmentet vilket ger med hänsyn till fastighetsbeståndets struktur, attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad en sammantaget låg riskprofil.

Koncernen påverkas av politiska beslut kopplat till skattelagstiftning eller dess tolkning, såsom nivån på företagsbeskattningen eller fastighetsskatten. En förändring av skattelagstiftningen eller praxis, innebärande exempelvis förändrade möjligheter avseende skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att nyttja underskottsavdrag, kan medföra att Koncernen framtida skattesituation förändras och därigenom påverkar resultatet. Kortsiktigt föreligger dock inga sådana förslag.

FINANSIERING

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av erforderligt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. Vår finanspolicy reglerar bolagets agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan egen finansiering och upplåning från kreditinstitut. Vi arbetar främst med traditionella banklån och fastighetsinteckningar som säkerhet.

Räntekostnaden utgör en betydande kostnadspost för koncernen. Den svenska räntemarknaden påverkas främst av den förväntade inflationstakten och reporäntan från Riksbanken. Koncernens har idag en räntetäckningsgrad på ca 2,8 ggr vilket är lägre än normalt pga den höga andelen engångskostnader förknippade med den avbrutna IPO processen.

REVISORERNAS GRANSKNING

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Segmentsrapportering

Fastigheterna är i all väsentligt lika i sin karaktär och den interna rapporteringen är uppbyggd för uppföljning av varje enskild fastighet. Därför finns det ingen särskild segmentsrapportering.

Finansiella instrument

Definierade tillgångarna och skulderna har klassificerats i kategorierna Lånefordringar och kundfordringar samt Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde.

Närstående transaktioner

Koncernens närstående utgörs främst av koncernbolag. De enda transaktionerna gjorda är interna lån mellan koncernbolagen. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Räntebärande skulder

Alla belopp i Tkr	2017.03.31 Koncernen	2016.03.31 Koncernen	2017.03.31 Moderbolaget	2016.03.31 Moderbolaget
Skulder till kreditinstitut	936 911	697 171	0	0
Skulder till övrig	80 434		80 434	
Summa	1 017 345	697 171	80 434	0

Bolagets policy är att i allt väsentligt binda räntan för nyupptagna lån i fem år. På balansdagen finns externa lån uppgående till 1 017,3 Mkr. Förutbetalda lånekostnader om 0,6 Mkr har minskat den utgående skulden till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,35%. Lånen löper med fast ränta under låneperioden. Inga ränteswappar eller andra derivatinstrument finns. 20,9% av lånen har en återstående löptid

på mellan 0-2 år, 67,1% av lånen har en löptid på mellan 2-4 år och 12% har en löptid på mellan 4-6 år. Av sammanställningen nedan framgår hur många år som är amorteringsfria. Den sammanlagda belåningsgraden uppgår på balansdagen till 53,2% utifrån befintlig finansiering och aktuell värdering. Belåningsgraden beräknas på externa lån i relation till verkligt värde på fastigheterna.

Lån	Tkr	Räntesats	Löper till	Amortering från
Lån 1	605 000	1,92%	2020-05-11	2018-07-10
Lån 2	19 500	2,17%	2020-09-01	2018-10-10
Lån 3	44 614	2,12%	2020-09-01	2020-08-30
Lån 4	13 275	2,52%	2020-12-28	2019-04-10
Lån 5	15 288	2,36%	2017-12-28	2017-04-10
Lån 6	17 200	2,28%	2021-02-23	2019-04-10
Lån 7	9 910	3,35%	2021-02-19	2016-04-10
Lån 8	11 823	2,28%	2021-03-23	2019-07-10
Lån 9	5 427	2,44%	2021-03-23	2019-07-10
Lån 10	13 275	2,26%	2021-06-21	2019-10-10
Lån 11	16 497	2,05%	2021-07-01	2019-10-10
Lån 12	3 003	1,98%	2021-07-01	2019-10-10
Lån 13	9 625	1,83%	2017-09-11	2019-09-10
Lån 14	6 750	2,12%	2021-09-09	2019-10-10
Lån 15	5 725	2,12%	2021-09-09	2019-10-10
Lån 16	6 018	1,25%	2017-12-18	2017-04-10
Lån 17	10 940	1,25%	2017-12-18	2017-04-10
Lån 18	32 333	2,33%	2022-01-21	2017-04-10
Lån 19	60 487	2,35%	2017-12-18	2017-04-10
Lån 20	30 221	2,35%	2017-12-18	2017-04-10
Lån 21	80 434	7,50%	2018-12-31	2018-12-31
Totalt	1 017 345			

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Ränteutbetalningar per år – alla belopp i Tkr						
	Lånebelopp	2017	2018	2019	2020	2021
Lån 1	605 000	11 616	11 596	11 489	11 372	11 256
Lån 2	19 500	423	423	420	415	411
Lån 3	44 614	946	946	946	946	946
Lån 4	13 275	335	335	334	331	327
Lån 5	15 288	404	395	387	379	371
Lån 6	17 200	392	392	391	387	383
Lån 7	9 910	331	327	324	321	317
Lån 8	11 823	270	270	269	264	262
Lån 9	5 427	132	132	132	131	130
Lån 10	13 275	300	300	300	298	295
Lån 11	16 497	338	338	338	335	334
Lån 12	3 003	59	59	59	59	58
Lån 13	9 625	187	187	187	185	183
Lån 14	6 750	143	143	143	142	140
Lån 15	5 725	121	121	121	120	119
Lån 16	6 018	75	74	73	73	72
Lån 17	10 940	136	135	133	132	130
Lån 18	32 333	749	741	734	726	719
Lån 19	60 487	1 413	1 399	1 385	1 370	1 356
Lån 20	30 221	706	699	692	689	682
Lån 21	80 434	6 000	6 000			
Totalt	1 017 345	25 076	25 013	18 856	18 675	18 492

Räntan är beräknad på räntesatsen i gällande låneavtal även efter det att löptiden gått ut.

Amortering per år – alla belopp i Tkr						
	Lånebelopp	2017	2018	2019	2020	2021
Lån 1	605 000	-	3 025	6 050	6 050	6 050
Lån 2	19 500	-	49	195	195	195
Lån 3	44 614	-	-	-	-	-
Lån 4	13 275	-	-	100	133	133
Lån 5	15 288	312	312	312	312	312
Lån 6	17 200	-	-	129	172	172
Lån 7	9 910	100	100	100	100	100
Lån 8	11 823	-	-	59	118	118
Lån 9	5 427	-	-	27	54	54
Lån 10	13 275	-	-	33	133	133
Lån 11	16 497	-	-	41	165	165
Lån 12	3 003	-	-	8	30	30
Lån 13	9 625	-	-	24	96	96
Lån 14	6 750	-	-	17	68	68
Lån 15	5 725	-	-	14	57	57
Lån 16	6 018	60	60	60	60	60
Lån 17	10 940	109	109	109	109	109
Lån 18	32 333	321	321	321	321	321
Lån 19	60 487	605	605	605	605	605
Lån 20	30 221	302	302	302	302	302
Lån 21	80 434	-	80 000			
Totalt	1 017 345	1 809	84 883	8 507	9 081	9 081

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Aktien och ägarförhållanden

Per den 31 mars 2017 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 19 375 000, varav 10 000 000 stamaktier och 9 375 000 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma.

Preferensaktien är sedan 1 juli 2015 noterad på NASDAQ First North. Av tabellen nedan framgår bolagets största aktieägare per den 31 mars 2017.

NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Som närstående räknas styrelse, VD samt huvudägare (stamaktier). Inga transaktioner har genomförts med närstående under perioden.

Koncernens likviditet hanteras gemensamt, varför det löpande finns mellanhavanden.

Aktieägare				
Ägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel aktiekapital %	Andel röster %
SBB i Norden AB	10 000 000	0	51,61%	91,43%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	0	1 340 507	6,92%	1,23%
JRS Asset Management	0	961 122	4,96%	0,88%
Speaking Partners AB	0	807 610	4,17%	0,74%
Ulf Rosberg	0	650 650	3,36%	0,59%
Försäkringsbolaget PRI	0	478 180	2,47%	0,44%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	392 423	2,03%	0,36%
Swedbank AS Estland	0	270 000	1,39%	0,25%
Banque Carnegie Luxembourg SA	0	254 550	1,31%	0,23%
UBS Switzerland AG/ Client Account	0	235 735	1,22%	0,22%
SEB Life International	0	205 000	1,06%	0,19%
Zensum Trygg	0	200 000	1,03%	0,18%
Övriga	0	3 579 223	18,47%	3,28%
Totalt	10 000 000	9 375 000	100,00%	100,00%

Villkor för utdelning och för inlösen av preferensaktien framgår av information tillgänglig på bolagets hemsida.

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Andelar i koncernbolag

Alla belopp i Tkr	2016.12.31 Moderbolaget	2015.12.31 Moderbolaget
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	194 526	-
Årets investeringar	-	194 526
Utgående balans	194 526	194 526

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag					
	Org.nummer	Säte	Andel %	Antal andelar	Redovisat värde
Höggullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Göteborg	100%	11 000	194 526

AB Höggullen (publ.) äger indirekt via Höggullen Omsorgsfastigheter AB med dotterbolag andelar i nedanstående bolag – alla belopp i Tkr					
	Org.nummer	Säte	Andel %	Antal andelar	Redovisat värde
Seniorbostäder i Sverige AB	556325-5255	Göteborg	100%	5 010	65 904
Gruppboastäder i Sverige Förvaltning AB	556342-1642	Göteborg	100%	1 000	4 969
Gruppboastäder i Sverige AB	556236-6293	Göteborg	100%	1 000	3 910
Småland LSS AB	559033-4230	Ljungby	100%	500	15 452
Fjöllebro Fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Göteborg	100%	1 000	13 760
LSS Bostäder Sverige AB	559059-2241	Göteborg	100%	500	50
Höggullen LSS Gotland AB	556933-1589	Göteborg	100%	50 000	13 089
Lingonet i Västervik Fastighets Aktiebolag	556977-8102	Göteborg	100%	50 000	11 593
Korsaröds Fastighets AB	559002-7651	Göteborg	100%	500	11 977
Höggullen Akvarell AB	559076-6142	Göteborg	100%	500	96 798
Höggullen Sättra AB	556286-6086	Göteborg	100%	1 000	47 802
Höggullen Singoalla AB	559083-6093	Göteborg	100%	500	19 211
Höggullen Oldco AB	559003-2339		100%	500	3 010
KB Borgstena Gruppboastäder	916894-3836	Borås	100%	-	5 388
Gruppboastäder i Sverige AB & Co KB nr 1	916894-0238	Stockholm	100%	-	6 184
Gruppboastäder i Sverige AB & Co KB nr 2	916894-0246	Stockholm	100%	-	2 871
Gruppboastäder i Sverige AB & Co KB nr 3	916894-0253	Stockholm	100%	-	3 477
Gruppboastäder i Sverige AB & Co KB nr 4	916894-0261	Stockholm	100%	-	6 233
Gruppboastäder nr 6 KB	916895-5517	Stockholm	100%	-	5 182
Gruppboastäder nr 7 KB	916895-5525	Stockholm	100%	-	1 172
Gruppboastäder nr 8 KB	916895-5533	Stockholm	100%	-	1 055
Gruppboastäder nr 9 KB	916895-5541	Stockholm	100%	-	4 990
					344 077

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

ORDLISTA

ANTALET AKTIER

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter vid periodens utgång

DRIFTNETTO

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgifter och fastighetsskatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändringar och skatt

HYRESINTÄKTER

Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod

RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt för rullande tolv månaders-resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod

SNITTRÄNTA

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande skulder.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

UTHYRINGSGRAD

Uthyr yta i förhållande till total yta.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.



Högkullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

VÅRA FASTIGHETER

FASTIGHETER MED OMSORGSVERKSAMHET

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet	Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Boden	Sävest 9:21	3054	SoL/HV	Hammarö	Götetorp 3:180	403	LSS
Borgholm	Högsrum 5:116	588	LSS	Hammarö	Götetorp 3:182	441	LSS
Borgholm	Rödhamnen 2	436	LSS	Haninge	Hammar 1:92	461	LSS
Borgholm	Vitsippan 6	371	LSS	Haninge	Svartbäcken 2:6	300	LSS
Borgholm	Öland 4	621	LSS	Haninge	Svartbäcken 2:7	218	LSS
Borlänge	Urberget 3	347	LSS	Haninge	Ålsta 1:59	401	LSS
Borås	Borgstena 5:53	804	LSS	Heby	Heby 4:49	475	LSS
Borås	Tummarp 1:189	807	LSS	Härnösand	Högsjö-Dal 2:38	760	LSS
Botkyrka	Akvarellen 10	180	LSS	Hässleholm	Kajan 4	403	LSS
Botkyrka	Kallblodet 4	312	LSS/HVB	Hässleholm	Länsmansgården 1 & 2	403	LSS
Botkyrka	Skäcklinge Gård 11	216	LSS	Hässleholm	Pärlemon 1 och 2	405	LSS
Eda	Svanen 1	441	LSS	Hässleholm	Södergården 1	403	LSS
Eksjö	Åängen 6	400	LSS	Hässleholm	Södergården 2	403	LSS
Enköping	Gröngarn 1:5	585	LSS	Hässleholm	Vittsjö 117:1	403	LSS
Enköping	Gånsta 60:1	380	LSS	Hässleholm	Vittsjö 118:1	403	LSS
Falköping	Blåhaken 2	482	LSS	Hörby	Hjularöd 2	456	LSS
Falköping	Friggeråker 27:2	580	LSS	Höör	Komministern 15	290	LSS
Falun	Bäckehagen 54:386	347	LSS	Höör	Komministern 19	1 326	LSS
Falun	Sandsberg 6:67	379	LSS	Höör	Gunnarp 8:74	0	Tomt till Komministern 15&19
Filipstad	Björnen 1	403	LSS	Järfälla	Skälby 77:16	296	LSS
Flen	Illern 1	479	LSS	Jönköping	Berget 1:17	381	LSS
Flen	Kovan 14	465	LSS	Jönköping	Berget 1:252	160	LSS
Flen	Mellösa-Näs 13:6	443	LSS	Jönköping	Berget 1:26	219	LSS
Flen	Rådjuret 1	479	LSS	Jönköping	Berget 1:31	460	LSS
Forshaga	Risätter 5:22	437	Förskola	Jönköping	Berget 1:355	997	LSS
Forshaga	Östra Dejefors 1:18	432	LSS	Jönköping	Berget 1:392	465	LSS
Gotland	Othem Kiläkern 3	278	LSS	Jönköping	Berget 1:405	160	LSS
Gotland	Hemse Storken 11	358	LSS	Jönköping	Berget 1:6	652	Skola (LSS)
Gotland	Klinte Odvalds 1:30	367	LSS	Jönköping	Berget 1:9	381	LSS
Gotland	Klinte Sicklings 5:22	367	LSS	Jönköping	Hålan 6:6	661	LSS
Gotland	Visby Melonen 3	735	LSS	Jönköping	Oskar 4	581	LSS
Gotland	Visby Buntmakaren 6	307	LSS	Jönköping	Trånghalla 3:497	366	LSS
Gotland	Visby Korgmakaren 5	307	LSS	Kalmar	Dragkroken 10	316	LSS
Grästorp	Örnen 7	330	LSS	Kalmar	Förmannen 1	1 276	LSS-dagcenter
Gullspång	Hova 3:95	330	LSS	Kalmar	Julgrisen 1	336	LSS
Götene	Gitarren 2 och 3	355	LSS	Kalmar	Källstorp 8:6	328	LSS
Götene	Källby 7:84 och 7:85	395	Förskola	Kalmar	Råby 3:19	550	LSS
Götene	Sil 18:2	494	LSS	Kalmar	Vallby 8:8 & 8:22	549	LSS
Habo	Brandstorp 1:15	910	LSS/HVB	Kalmar	Åby 31:1	460	LSS
Hagfors	Löparen 2	444	LSS	Karlstad	Björknäs 37:3	403	LSS
Hagfors	Sörby 1:169	278	LSS	Karlstad	Moroten 7	403	LSS
Hammarö	Bråten 1:65	538	LSS				

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

VÅRA FASTIGHETER

FASTIGHETER MED OMSORGSVERKSAMHET

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet	Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Karlstad	Skåre 1:397	451	LSS	Simrishamn	Stiby 150:5	401	LSS
Karlstad	Tjärveden 1	457	LSS	Skara	Häggen 5	2 100	SoL/HVB
Karlstad	Västby 1:117	429	LSS	Skara	Klostret 22:52	405	LSS
Katrineholm	Lejonet 21	536	LSS	Skövde	Frösve 13:2	449	LSS
Katrineholm	Sjöstjärnan 1	479	LSS	Skövde	Kupan 1	358	LSS
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 1:180	479	LSS	Skövde	Ryd 15:69	793	LSS
Kil	Prästbol 1:76	449	LSS	Skövde	Ryd 15:72	694	LSS
Kil	Stenåsen 1:316	400	LSS	Skövde	Skultorp 2:73	442	LSS
Knivsta	Stenby 3:1	728	LSS	Skövde	Värsås 8:93	482	LSS
Kristinehamn	Balder 2	753	LSS	Sollentuna	Reflexen 13	376	LSS
Kristinehamn	Rudsnäset 2:48	614	LSS	Sollentuna	Tidrymden 9	325	LSS
Kristinehamn	Vänersvik 6:93	521	LSS	Stockholm	Adeln 22	413	LSS
Linköping	Mekanikern 21	340	LSS	Stockholm	Bäckaskiftet 10	273	LSS
Linköping	Norrberga 4:82	345	LSS	Stockholm	Fjällglimmen 2	410	LSS
Linköping	Raststugan 1	305	LSS	Stockholm	Lönnholmen 1	335	LSS
Ljungby	Cedern 2	450	LSS	Stockholm	Rhenguldet 20	280	LSS
Ljungby	Granen 6	450	LSS	Stockholm	Serenaden 17	304	LSS
Ljungby	Gymnasiet 2	1 280	Utbildning	Stockholm	Siken 24	475	Förskola
Ljusdal	Kramsta 1:26	2 500	SoL	Stockholm	Singoalla 45	215	LSS
Lycksele	Kyrkan 4	700	LSS	Stockholm	Sätra Gård 1	2 430	LSS/Förskola
Malmö	Idrotten 12	540	SoL-boende	Stockholm	Vägmätaren 1	785	LSS
Malmö	Tväråkern 16	672	LSS	Stockholm	Älgholmen 1	253	LSS
Malung-Sälen	Lunden 1	392	LSS	Sunne	Åmberg 6:232	451	LSS
Malung-Sälen	Passaren 9	316	LSS	Sunne	Åmberg 6:251	444	LSS
Mariestad	Muggebo 1:19	537	LSS	Säffle	Jätten 1	449	LSS
Mellerud	Vespern 8	364	LSS	Säffle	Långseruds-Backa 1:58	563	LSS
Mölnadal	Stretered 1:180	272	LSS	Säffle	Skumplogen 1	409	LSS
Mölnadal	Stretered 1:186	272	LSS	Säffle	Ökne 3:17	453	LSS
Mölnadal	Stretered 1:187	210	LSS	Tibro	Tapetsören 21	403	LSS
Norrtälje	Äggsvampen 1	442	LSS	Tomelilla	Eken 22	620	LSS
Nykvarn	Ärtsinglet 4	1 222	LSS	Tomelilla	Tomelilla 237:116	1 058	LSS
Nyköping	Flockliljan 1	398	LSS	Torsby	Västanvik 1:672	441	LSS
Nyköping	Grindäng 1:13	364	LSS	Torsby	Västanvik 1:690 & 1:673	395	LSS
Nyköping	Grottan 2	429	LSS	Trelleborg	Haglösa 19:1	501	LSS
Nyköping	Nälberga 1:246	398	LSS	Täby	Stilgjutaren 1	558	LSS
Nyköping	Sandstenen 4	437	LSS	Täby	Löttinge 9:27	383	LSS
Nynäshamn	Gryt 4:12	436	LSS	Upplands-Bro	Ekhammar 4:405	219	Förskola
Nynäshamn	Torp 5:14	780	LSS	Upplands-Bro	Ekhammar 4:408	219	LSS
Simrishamn	Rabban 3	401	LSS	Upplands-Väsby	Eds Prästgård 1:81	200	LSS
Simrishamn	Solrosen 11	393	LSS	Upplands-Väsby	Eds Prästgård 1:92	302	LSS
Simrishamn	Stiby 150:4	401	LSS	Uppsala	Berthåga 28:5 och 28:6	380	LSS
				Uppsala	Sunnersta 171:6	380	LSS

Högekullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Uppsala	Sunnersta 185:7	380	LSS
Uppsala	Sävja 5:51	380	LSS
Vaggeryd	Älgåsen 4	352	LSS
Vallentuna	Bällsta 2:827	244	LSS
Vallentuna	Solsta 1:7	385	LSS
Värnamo	Västhorja 12:68	381	LSS
Västervik	Lingonet 18	475	LSS
Västerås	Brottberga 6:30	1 418	LSS/Sol
Västerås	Martinprocessen 9	510	LSS
Västerås	Skyttegillet 7	668	LSS
Växjö	Betesvallen 1	479	LSS
Växjö	Saxofonen 4	228	LSS
Växjö	Tätörten 1	663	LSS/förskola
Ärjäng	Silbodals Prästgård 1:173 och 1:174	403	LSS
Åstorp	Björken 9	403	LSS
Östersund	Ponnyn 1 och 2	350	LSS
Östersund	Pärilspridaren 1	350	LSS
Österåker	Berga 6:76	510	LSS

OBEBYGGDA FASTIGHETER

Kommun	Beteckning
Jönköping	Berget 1309
Jönköping	Berget 1:310
Laholm	Allarp 2:501
Vansbro	Spoven 3
Vansbro	Spoven 4
Vansbro	Spoven 5
Vansbro	Vansbro 2:9
Vansbro	Vansbro 5:27
Vansbro	Vansbro 5:37



Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

STYRELSEN



Lennart Schuss

Styrelseordförande

Nuvarande befattning: Senior rådgivare för Genesta

Bakgrund: Grundare och partner av Catella Corporate Finance Sweden

Utbildning: Master in Business Administration (MBA) från Handelshögskolan



Ilija Batljan

Styrelseledamot och VD

Nuvarande befattning:

VD för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

Bakgrund: Ordf. Cryptzone Group AB och Södertörns högskola, styrelseuppdrag i Phoniro, Caretech, Teligent, uppdrag för Inter-Amerikanska utvecklingsbanken, kommunstyrelsens ordförande och landstingsråd, Senaste befattning: vVD samt chef för affärsutveckling, Rikshem AB 2011-2016.

Utbildning: Ph.D. in Social Work (demographics, health care and long term care for the elderly), Stockholms universitet. BA Economics, Stockholms universitet



Oscar Lekander

Styrelseledamot

Nuvarande befattning:

Affärsutvecklingschef för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

Bakgrund: Transaktionschef på Rikshem AB 2014-2016, analytiker på NAI Svefa

Utbildning: MSc Real Estate Investment and Finance, från The University of Hong Kong, BSc, Real Estate and Finance från KTH, Stockholm

Höggkullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.

KALENDARIUM

Delårsbokslut jan-mars 2017	24 maj 2017
Årsstämma	29 juni 2017
Delårsbokslut jan-juni 2017	25 aug 2017

Preferensaktieutdelningar 2017 (se Informationsmemorandum som återfinns på www.hogkullen.se)

INFORMATION

Ytterligare information om AB Höggkullen (publ) finns i det Informationsmemorandum som återfinns på bolagets hemsida www.hogkullen.se.

För ytterligare information vänligen kontakta

Ilija Batljan, VD
+46 70 518 39 67

Göteborg den 24 maj 2017

*Ilija Batljan
VD och styrelseledamot*

ADRESSER

Certified Advisor

Avanza
Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm
08-562 250 00

Revisor

KPMG
Mathias Arvidsson
Norra Hamngatan 22
411 06 Göteborg
031-614800

Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.



Höggullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.



Höggkullens delårsrapport för perioden januari–mars 2017, forts.



Redogörelse från styrelsen för Högekullen

Redogörelsen för Högekullen på sidorna 147–183 i denna Erbjudandehandling har granskats av Högekullens styrelse. Det är Högekullens styrelses uppfattning att denna kortfattade beskrivning av Högekullen ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Högekullen.

Stockholm den 29 maj 2017

AB Högekullen (publ)
Styrelsen

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar preferensaktier och teckningsoptioner i Högekullen och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning i Sverige och är avsedd endast som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av preferensaktier eller teckningsoptioner i Högekullen bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att preferensaktierna i Högekullen och stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget anses vara marknadsnoterade i skattehänseende samt att teckningsoptionerna i Högekullen inte anses vara marknadsnoterade i skattehänseende (skulle antagandet vara felaktigt gäller delvis andra skatteregler än de nedan redovisade). Någon garanti för att aktierna kommer att anses vara marknadsnoterade eller att teckningsoptionerna inte kommer att anses vara marknadsnoterade lämnas dock inte.

Avyttring av preferensaktier eller teckningsoptioner i Högekullen mot kontant ersättning

För fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom avyttrar aktier eller teckningsoptioner mot kontant ersättning, kommer kapitalvinstbeskattning att ske. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet, och ska redovisas i inkomstdeklarationen. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier eller teckningsoptioner av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier, såsom preferensaktier i Högekullen, får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier, såsom preferensaktier i Högekullen, får dras av fullt ut mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepap-

per som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). För kapitalförlust på marknadsnoterade aktier som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet samt kapitalförlust på icke marknadsnoterade teckningsoptioner medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procents skatt.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier (t.ex. teckningsoptioner i Högekullen) medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras

av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

Avyttring av preferensaktier i Högkullen mot preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget

Fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom förvärvar nya preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget mot preferensaktier i Högkullen bör anses ha avyttrat dessa aktier. Förutsatt att försäljningen av preferensaktier i Högkullen till Samhällbyggnadsbolaget kommer att ske på marknadsmässiga villkor samt att Samhällbyggnadsbolaget vid utgången av det kalenderår under vilket avyttringen av preferensaktier i Högkullen genomförs innehar aktier i Högkullen motsvarande mer än sammanlagt 50 procent av det totala antalet röster i Högkullen, bör reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten vara tillämpliga för fysiska personer och uppskovsgrundande andelsbyten tillämpliga för juridiska personer. Förutsatt att Erbjudandet genomförs, avser Samhällbyggnadsbolaget att inneha aktier i Högkullen på så sätt att dessa förutsättningar är uppfyllda.

Fysiska personer

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige bör anses ha förvärvat preferensaktierna i Samhällbyggnadsbolaget för ett pris som motsvarar omkostnadsbeloppet för preferensaktierna i Högkullen om reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga. Det kan noteras att själva andelsbytet inte behöver deklareras. Eventuell kontant ersättning ska dock tas upp som kapitalvinst utan avdrag för motsvarande del av omkostnadsbeloppet det år andelsbytet sker.

Om en fysisk person upphör att vara bosatt eller stadigvarande vistas inom EES-området, och reglerna om framskjuten beskattning har tillämpats, blir en "fiktiv" kapitalvinst hänförlig till aktiebytet skattepliktig. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet av preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade preferensaktier i Högkullen. Samhällbyggnadsbolaget avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Samhällbyggnadsbolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

Aktiebolag

Aktiebolag som önskar uppskov med beskattning av en kapitalvinst måste redovisa vinsten i sin deklaration sam framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Eventuell kontant ersättning ska dock tas upp som kapitalvinst utan avdrag för motsvarande del av omkostnadsbeloppet det beskattningsår uppskovsgrundande andelsbyte sker. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade preferensaktier i Högkullen. Samhällbyggnadsbolaget avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Samhällbyggnadsbolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

Om ett aktiebolag har begärt uppskov avseende kapitalvinst hänförliga till avyttrade preferensaktier i Högkullen ska den uppskjutna kapitalvinsten återföras till beskattning senast när erhållna preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget avyttras. Om detta bolag redan ägde aktier i Samhällbyggnadsbolaget av samma slag och sort före accepterandet av Erbjudandet eller förvärvar sådana aktier i Samhällbyggnadsbolaget efter accepterandet av Erbjudandet, tillämpas en särskild turordning. Preferensaktierna i Samhällbyggnadsbolaget ska anses ha avyttrats i följande ordning.

1. Aktier förvärvade före Erbjudandet.
2. Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
3. Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

Avyttring av teckningsoptioner i Högkullen mot stamaktier av serie B eller preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget

För fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom avyttrar teckningsoptioner i Högkullen mot nya stamaktier av serie B eller preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget, kommer kapitalvinstbeskattning att ske.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust på icke marknadsnoterade teckningsoptioner beräknas och kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under "Avyttring av preferensaktier eller teckningsoptioner i Högkullen mot kontant ersättning". Försäljningsersättningen motsvarar marknadsvärdet på mottagna aktier i Samhällbyggnadsbolaget samt eventuell kontant ersättning. Omkostnadsbeloppet för mottagna aktier i Samhällbyggnadsbolaget motsvarar marknadsvärdet på avyttrade teckningsoptioner efter avdrag för eventuell kontant ersättning. Samhällbyggnadsbolaget avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av stamaktier av serie B

respektive preferensaktier i Samhällbyggnadsbolaget samt teckningsoptioner i Högkullen vid tidpunkten för avyttring. Informationen kommer att tillhandahållas på Samhällsbyggnadsbolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procents skatt. Kapitalvinst respektive kapitalförlust på teckningsoptioner beräknas och kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *"Avyttring av preferensaktier eller teckningsoptioner i Högkullen mot kontant ersättning"*. Försäljningsersättningen motsvarar marknadsvärdet på mottagna aktier i Samhällsbyggnadsbolaget samt eventuell kontant ersättning. Omkostnadsbeloppet för mottagna aktier i Samhällsbyggnadsbolaget motsvarar marknadsvärdet på avyttrade teckningsoptioner efter avdrag för eventuell kontant ersättning. Samhällbyggnadsbolaget avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av stamaktier av serie B respektive preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget samt teckningsoptioner i Högkullen vid tidpunkten för avyttring. Informationen kommer att tillhandahållas på Samhällsbyggnadsbolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

Beskattning av aktieägare i Samhällbyggnadsbolaget efter slutförandet av Erbjudandet

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust på aktier beräknas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *"Avyttring av preferensaktier eller teckningsoptioner i Högkullen mot kontant ersättning"*. Kapitalförlust på icke marknadsnoterade aktier, såsom preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget, får dras av till fem sjättedelar mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder), eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (så kallade räntefonder). För kapitalförlust på icke marknadsnoterade aktier som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med fem sjättedelar av 70 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier, såsom stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget, kvittas i enlighet med vad som beskrivits avseende preferensaktier i Högkullen ovan under *"Avyttring av preferensaktier eller teckningsoptioner i Högkullen mot kontant ersättning"*.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procents skatt. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas och kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *"Avyttring av preferensaktier eller teckningsoptioner i Högkullen mot kontant ersättning"*.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear Sweden eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt har innehållits med en högre skattesats.

Fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier eller teckningsoptioner. Innehavaren av aktier eller teckningsoptioner kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier (t.ex. teckningsoptioner i Högkullen), om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Erbjudandehandlingen. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för investerare. SBB i Norden AB:s årsredovisning för 2016, vilken har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelsen innehåller inga anmärkningar. Dokument som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Erbjudandehandlingens giltighetstid på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se.

i. SBB i Norden AB:s reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som slutade 31 december 2016, avseende Koncernens resultaträkning (sida 6), Koncernens rapport över totalresultat (sida 6), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 7), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 8), Koncernens rapport över kassaflöde (sida 9), Koncernens noter (sidorna 10–24) samt revisionsberättelse (sidorna 38–39).

ii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2017, avseende Koncernens resultaträkning (sida 7), Koncernens rapport över totalresultat (sida 7), Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag (sidorna 9–10), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 11), Koncernens rapport över kassaflöde (sida 14) samt Tilläggsupplysningar och revisors rapport över översiktlig granskning av delårsrapport (sidorna 19–26).

DEFINITIONSLISTA

Samhällsbyggnadsbolaget, Bolaget eller Koncernen	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Swedbank	Swedbank AB (publ).
Avyttringarna	De avyttringar som beskrivs under avsnittet ” <i>Verksamhetsbeskrivning – Inledning</i> ”.
BNP	Bruttonationalprodukt.
DNB	DNB Bank ASA.
Erbjudandehandlingen	Denna Erbjudandehandling.
Erbjudandepriiset	Det erbjudandepriis i Erbjudandet som beskrivs på sidan 23–24.
Erbjudandet	Erbjudandet till innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Högcullen i enlighet med villkoren i denna Erbjudandehandling.
EUR	Euro.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Förvärven	De förvärv som beskrivs under avsnittet ” <i>Verksamhetsbeskrivning – Inledning</i> ”.
Hestia Sambygg	Hestia Sambygg AB.
Högcullen	AB Högcullen (publ).
IFRS	International Financial Reporting Standards.
K2	BFNAR 2016:10.
K3	BFNAR 2012:1.
KPI	Konsumentprisindex.
LHF	Lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.
LSS	Lagen (1993:387) om stöd och service för vissa funktionshindrade.
MSEK	Miljoner svenska kronor.
Nasdaq First North	En alternativ marknadsplats som drivs av olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen.
NOK	Norska kronor.
Norsk GAAP	God redovisningssed i Norge.
SBB i Norden	SBB i Norden AB (publ).
SEK	Svenska kronor.
takeover-reglerna	Takeover-reglerna utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning.
tecknaren	Den som anmält sig i Erbjudandet.
transaktioner	De 83 förvärv och sju avyttringar genomförda av Samhällsbyggnadsbolaget, SBB i Norden och deras dotterbolag under 2016 och 2017.
USD	Amerikanska dollar.
Värdepappersförväret	En tecknares VP-konto, servicekonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto, så som tillämpligt.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Samhällsfastigheter, tillträdde fastigheter

Fastighetsbeteckning	Antal register-fastigheter	Kommun	Kvadrat-meter	Fastighetsbeteckning	Antal register-fastigheter	Kommun	Kvadrat-meter
Åängen 6	1	Eksjö	400	Dragkroken 10	1	Kalmar	316
Åby 31:1	1	Kalmar	460	Dronning Eufemias gate 30	1	Oslo	49 169
Adeln 22	1	Stockholm	413	Eds Prästgård 1:81	1	Upplands-Väsby	200
Äggsvampen 1	1	Norrtälje	442	Eds Prästgård 1:92	1	Upplands-Väsby	302
Akvarellen 10	1	Botkyrka	180	Eken 22	1	Tomelilla	620
Älgåsen 4	1	Vaggeryd	352	Ekhammar 4:405	1	Upplands-Bro	219
Älgen 1	1	Hedemora	2 006	Ekhammar 4:408	1	Upplands-Bro	219
Älgholmen 1	1	Stockholm	253	Elitloppet 1	1	Linköping	4 195
Allarp 2:501	1	Laholm	500	Estländaren 10	1	Sollentuna	3 116
Ålsta 1:59	1	Haninge	401	Fagerhult 1:180, 1:120, 1:105	3	Örkelljunga	4 959
Åmberg 6:232	1	Sunne	451	Fjällglimmen 2	1	Stockholm	410
Åmberg 6:251	1	Sunne	444	Flockiljan 1	1	Nyköping	398
Apollo 15	1	Klippan	2 547	Förmannen 1	1	Kalmar	1 267
Ärtsinglet 4	1	Nykvarn	1 222	Friggeråker 27:2	1	Falköping	580
Bäckaskiftet 10	1	Stockholm	273	Frösve 13:2	1	Skövde	449
Bäckebergen 54:386	1	Falun	347	Gånsta 60:1	1	Enköping	380
Balder 2	1	Kristinehamn	753	Gitarren 2 & 3	2	Götene	355
Bällsta 2:827	1	Vallentuna	244	Götetorp 3:180	1	Hammarö	403
Berga 6:76	1	Österåker	510	Götetorp 3:182	1	Hammarö	441
Berget 1:17	1	Jönköping	381	Granen 6	1	Ljungby	450
Berget 1:252	1	Jönköping	160	Grindäng 1:13	1	Nyköping	364
Berget 1:26	1	Jönköping	219	Gröngarn 1:5	1	Enköping	585
Berget 1:31	1	Jönköping	460	Grottan 2	1	Nyköping	429
Berget 1:355	1	Jönköping	997	Gryt 4:12	1	Ösmo	436
Berget 1:392	1	Jönköping	465	Grytan 6	1	Nykvarn	4 910
Berget 1:405	1	Jönköping	160	Gullhaug Torg 4	1	Oslo	25 873
Berget 1:6	1	Jönköping	652	Gymnasiet 2	1	Ljungby	1 280
Berget 1:9	1	Jönköping	381	Häggen 5	1	Skara	2 100
Berthåga 28:5 & 28:6	2	Uppsala	380	Haglösa 19:1	1	Trelleborg	501
Betesvallen 1	1	Växjö	479	Hålan 6:6	1	Jönköping	661
Björken 9	1	Åstorp	403	Hälsan 22	1	Oskarshamn	7 515
Björknäs 37:3	1	Karlstad	403	Hammar 1:92	1	Haninge	461
Björnen 1	1	Filipstad	403	Härsta 9:5	1	Sundsvall	5 408
Blådalen 39	1	Bergen	4 790	Heby 4:49	1	Heby	475
Blåhaken 2	1	Falköping	482	Hemse Storken 11	1	Hemse	358
Boden 56:43	1	Boden	3 830	Hermes 4	1	Sundsvall	5 919
Bordet 1	1	Borlänge	4 512	Hjälmaröd 4:94	1	Simrishamn	171
Borgstena 5:53	1	Borås	804	Hjularöd 2	1	Hörby	456
Brandstorp 1:15	1	Habo	910	Högsjö-Dal 2:38	1	Härnösand	760
Bråten 1:65	1	Hammarö	538	Högsrum 5:116	1	Borgholm	588
Brösarp 12:22	1	Tomelilla	784	Hova 3:95	1	Gullspång	330
Brottberga 6:22	1	Västerås	150	Idrotten 12	1	Malmö	540
Brottberga 6:30	1	Västerås	1 418	Illern 1	1	Flen	479
Cedern 2	1	Ljungby	450	Jätten 1	1	Säffle	449
Centralen 4	1	Höganäs	1 041	Julgrisen 1	1	Kalmar	539
Del av Härsta 9:5	1	Sundsvall	2 475	Kajan 4	1	Hässleholm	403

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter	Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Kallblodet 4	1	Botkyrka	312	Ryd 15:69	1	Skövde	793
Källby 7:84 & 7:85	2	Götene	395	Ryd 15:72	1	Skövde	694
Källstorp 8:1 & 8:6	2	Kalmar	328	Sandsberg 6:67	1	Falun	379
Klinte Odvalds 1:36	1	Klinte	367	Sandstenen 4	1	Nyköping	437
Klinte Sicklings 5:22	1	Klinte	367	Särnaby 122:1	1	Älvdalen	6 383
Klostret 22:52	1	Skara	405	Sätra Gård 1	1	Stockholm	2 430
Kobbegården 6:136	1	Göteborg	13 570	Sävast 9:21	1	Boden	3 054
Komministern 15 & 19, Gunnarp 8:74	3	Höör	1 616	Sävja 5:51	1	Uppsala	380
Kovan 14	1	Flen	465	Saxofonen 4	1	Växjö	228
Kramsta 1:26	1	Ljusdal	2 500	Serenaden 17	1	Stockholm	304
Kupan 1	1	Skövde	358	Sigge 5	1	Borlänge	3 890
Kyrkan 4	1	Lycksele	700	Siken 24	1	Stockholm	475
Långsbyn 6:9	1	Hedemora	3 117	Sil 18:2	1	Götene	494
Långseruds-Backa 1:58	1	Säffle	563	Silbodals Prästgård 1:173 & 1:174	2	Årjäng	403
Länsmansgården 1 & 2	2	Hässleholm	403	Singoalla 45	1	Stockholm	215
Lästen 10	1	Flen	16 180	Sjöcrona 1	1	Höganäs	2 342
Lejonet 21	1	Katrineholm	536	Sjöstjärnan 1	1	Katrineholm	479
Lingonet 18	1	Västervik	560	Skäcklinge Gård 11	1	Botkyrka	216
Lisselmågtorpet 10:14	1	Ludvika	40	Skälby 77:16	1	Järfälla	296
Lönnholmen 1	1	Stockholm	335	Skåre 1:397	1	Karlstad	451
Löparen 2	1	Hagfors	444	Sköldinge-Ramsta 1:180	1	Katrineholm	479
Löttinge 9:27	1	Täby	383	Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6	4	Säter	43 609
Lunden 1	1	Malung-Sälen	392	Skräddaren 2	1	Borlänge	3 171
Martinprocessen 9	1	Västerås	510	Skultorp 1:205	1	Skövde	1 794
Mekanikern 21	1	Linköping	340	Skultorp 2:73	1	Skövde	442
Mellösa-Näs 13:6	1	Flen	443	Skumplogen 1	1	Säffle	409
Moroten 7	1	Karlstad	403	Skvadronen 9	1	Klippan	987
Muggebo 1:19	1	Mariestad	537	Skyttegillet 7	1	Västerås	668
Nälberga 1:246	1	Nyköping	398	Södergården 1	1	Hässleholm	403
Norrbäcken 1:18	1	Malung	1 372	Södergården 2	1	Hässleholm	403
Norrberga 4:82	1	Linköping	345	Solliden 1	1	Torsby	2 298
Ökne 3:17	1	Säffle	453	Solrosen 11	1	Simrishamn	393
Öland 4	1	Borgholm	621	Solsta 1:7	1	Vallentuna	385
Örnen 7	1	Grästorp	330	Sörby 1:169	1	Hagfors	278
Oskar 4	1	Jönköping	581	Spännaren 13	1	Borlänge	16 371
Östra Dejefors 1:18	1	Forshaga	432	Stenåsen 1:316	1	Kil	400
Othem Kilåkern 3	1	Othem	278	Stenby 3:1	1	Knivsta	728
Överum 1	1	Hörby	760	Stiby 150:4	1	Simrishamn	401
Pärlemon 1 & 2	2	Hässleholm	405	Stiby 150:5	1	Simrishamn	401
Pärilspridaren 1	1	Östersund	350	Stilgjutaren 1	1	Täby	558
Passaren 9	1	Malung-Sälen	316	Stretered 1:180	1	Mölnadal	272
Ponnyn 1 & 2	2	Östersund	350	Stretered 1:186	1	Mölnadal	272
Prästbol 1:76	1	Kil	449	Stretered 1:187	1	Mölnadal	210
Rabban 3	1	Simrishamn	401	Sunnersta 171:6	1	Uppsala	380
Råby 3:19	1	Kalmar	550	Sunnersta 185:7	1	Uppsala	380
Rådjuret 1	1	Flen	479	Svanen 1	1	Eda	441
Raststugan 1	1	Linköping	305	Svartbäcken 2:6	1	Haninge	300
Reflexen 13	1	Sollentuna	376	Svartbäcken 2:7	1	Haninge	218
Rhenguldet 20	1	Stockholm	280	Tangen 52	1	Kristiansand	7 161
Risätter 5:22	1	Forshaga	437	Tapetsören 21	1	Tibro	403
Rödhamnen 2	1	Borgholm	436	Tätörten 1	1	Växjö	663
Rudsnäset 2:48	1	Kristinehamn	614	Tidrymden 9	1	Sollentuna	325

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Antal register-fastigheter	Kommun	Kvadrat-meter	Fastighetsbeteckning	Antal register-fastigheter	Kommun	Kvadrat-meter
Tjärveden 1	1	Karlstad	457	Värsås 8:93	1	Skövde	594
Tomelilla 237:116	1	Tomelilla	1 058	Västanvik 1:672	1	Torsby	441
Torp 5:14	1	Nynäshamn	780	Västanvik 1:690	1	Torsby	395
Trånghalla 3:497	1	Jönköping	366	Västby 1:117	1	Karlstad	429
Tre kronor 2	1	Örkelljunga	2 098	Västhorja 12:68	1	Värnamo	381
Tummarp 1:189	1	Borås	807	Vespern 8	1	Mellerud	364
Tväråkern 16	1	Malmö	672	Visby Buntmakaren 6	1	Visby	307
Tyra 13 & 14	2	Borlänge	6 481	Visby Korgmakaren 5	1	Visby	307
Urberget 3	1	Borlänge	347	Visby Melonen 3	1	Visby	735
Vägmätaren 1	1	Stockholm	785	Vitsippan 6	1	Borgholm	371
Vallby 8:8 & 8:22	2	Kalmar	550	Vittsjö 117:1	1	Hässleholm	403
Vänersvik 6:93	1	Kristinehamn	521	Vittsjö 118:1	1	Hässleholm	403

Bostäder, tillträdde fastigheter

Fastighetsbeteckning	Antal register-fastigheter	Kommun	Kvadrat-meter	Fastighetsbeteckning	Antal register-fastigheter	Kommun	Kvadrat-meter
Älvehult 1:172	1	Oskarshamn	844	Enen 2	1	Säter	285
Älvehult 1:215, 217	2	Oskarshamn	1 063	Fabrikanten 10–11	2	Västervik	865
Älvehult 2:18	1	Oskarshamn	2 591	Fabrikanten 21	1	Västervik	1 397
Annexet 2	1	Bollnäs	1 387	Fålnäs 4:4 och 4:8	2	Söderhamn	2 007
Ärtskidan 1	1	Borlänge	3 376	Falun 7:33	1	Falun	–
Aspen 4	1	Boden	1 369	Fasaden 9	1	Säter	1 621
Balder 12 & 24	2	Skaraborg	1 479	Filen 5	1	Oskarshamn	402
Balder 2, 3 och 4	3	Bollnäs	912	Frej 1	1	Oskarshamn	1 283
Balder 27	1	Skaraborg	3 377	Frigga 10	1	Ludvika	1 164
Bäret 5	1	Ludvika	613	Gångsta 1:2	1	Sundsvall	11 929
Basaren 7	1	Motala	8 999	Gasellen 12	1	Oskarshamn	836
Björnen 16, 17, 18	3	Ludvika	1 758	Gasellen 28	1	Oskarshamn	473
Bokbindaren 6	1	Falköping	5 174	Gnistan 2	1	Bollnäs	1 683
Boken 1	1	Orsa	450	Göken 7*	1	Gotland	936
Borgen 9	1	Smedjebacken	1 547	Grängesbergs Gruvallmänn- ning 1:262	1	Ludvika	–
Brage 1	1	Ludvika	1 739	Grängesbergs Gruvallmänn- ning 1:266	1	Ludvika	206
Brunnsbacken 1	1	Söderhamn	6 124	Grenen 13	1	Säter	702
Brunnsvik 2:15	1	Ludvika	363	Greven 4	1	Orsa	416
Byggmästaren 1	1	Falun	709	Gripen 3	1	Oskarshamn	451
Cuprum 2	1	Falun	2 300	Grönsiskan 3*	1	Gotland	1 309
Del av Lindholmen 6:9	1	Göteborg	4 108	Hagbacken 4	1	Smedjebacken	402
Delfinen 1	1	Nybro	2 333	Häggesta 4:21	1	Bollnäs	392
Diana 4	1	Oskarshamn	2 210	Häggesta 7:101	1	Bollnäs	18 836
Disponenten 2	1	Falun	950	Haken 1 & 2	2	Säter	892
Döderhult 1:191	1	Oskarshamn	2 286	Haken 4	1	Säter	388
Draglädret 1	1	Oskarshamn	2 270	Hälleflundran 8	1	Malmö	3 708
Eken 5	1	Säter	435	Handsken 4	1	Säter	441
Emmekalv 4:147	1	Oskarshamn	1 223	Haren 3	1	Oskarshamn	616
Emmekalv 4:152	1	Oskarshamn	678	Harpan 2	1	Säter	730
Emmekalv 4:153	1	Oskarshamn	388				
Emmekalv 4:55	1	Oskarshamn	1 913				

* Per 31 mars 2017 hade bolaget ingått avtal om att avyttra dessa fastigheter, men där frånträde ännu ej skett.

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter	Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Härsta 9:3	1	Sundsvall	19 270	Mönstringen 2	1	Oskarshamn	1 098
Hästen 3	1	Ludvika	821	Motorn 11	1	Ludvika	439
Hästen 5	1	Ludvika	875	Nejlikan 4	1	Oskarshamn	1 957
Hästen 8	1	Orsa	1 046	Nestor 6	1	Oskarshamn	3 021
Hermod 1	1	Skaraborg	3 085	Norrtnorn 83	1	Oskarshamn	513
Hermod 2	1	Skaraborg	2 376	Oden 1	1	Ludvika	285
Hermod 3	1	Skaraborg	3 734	Oden 2	1	Ludvika	676
Hermod 4	1	Skaraborg	3 014	Oden 4	1	Ludvika	1 256
Hjorten 3	1	Orsa	260	Oden 5	1	Ludvika	462
Hovslagaren 19	1	Västervik	880	Odin 1	1	Oskarshamn	669
Humlan 2	1	Säter	670	Odin 6, 7, 11	3	Oskarshamn	1 143
Idealet 2	1	Säter	1 050	Odin 8	1	Oskarshamn	694
Idealet 3	1	Säter	355	Öraberget 10:39	1	Ludvika	2 104
Indianen 1	1	Säter	631	Öraberget 11:20	1	Ludvika	190
Isolatorn 2	1	Ludvika	738	Öraberget 11:80	1	Ludvika	949
Isolatorn 5	1	Ludvika	1 557	Öraberget 11:81	1	Ludvika	745
Järnhandlaren 6	1	Nyköping	2 198	Öraberget 11:82	1	Ludvika	1 121
Jättegrytan 2	1	Västervik	4 067	Öraberget 11:83	1	Ludvika	930
Kaffebryggaren 1	1	Nykvarn	7 824	Öraberget 11:84	1	Ludvika	245
Kajan 3	1	Oskarshamn	1 161	Öraberget 11:88	1	Ludvika	535
Kallhäll 1:24	1	Järfälla	3 663	Öraberget 11:91	1	Ludvika	196
Kallhäll 1:29	1	Järfälla	4 706	Öraberget 11:92	1	Ludvika	245
Kastanjen 11	1	Oxelösund	2 496	Öraberget 11:93	1	Ludvika	350
Kemisten 11	1	Falköping	3 489	Öraberget 16:1	1	Ludvika	823
Klövervallen 1	1	Borlänge	10 028	Öraberget 59:2	1	Ludvika	2 075
Köpmannen 10	1	Orsa	1 086	Örntorp 1:29	1	Ludvika	251
Köpmannen 8	1	Orsa	1 398	Örntorp 1:33	1	Ludvika	251
Krämaren 4	1	Ulricehamn	6 404	Örntorp 1:34	1	Ludvika	251
Krämaren 7	1	Västervik	910	Örntorp 1:35	1	Ludvika	251
Kugghjulet 5	1	Smedjebacken	1 090	Örntorp 3:19	1	Ludvika	245
Kusken 1 & 2	2	Oskarshamn	6 845	Örntorp 3:20	1	Ludvika	246
Lackviolen 17*	1	Gotland	1 151	Örntorp 3:21	1	Ludvika	269
Långholmen 1	1	Västervik	1 429	Örntorp 3:22	1	Ludvika	248
Länsmansängen 1	1	Oskarshamn	9 536	Örntorp 3:23	1	Ludvika	206
Lärkan 13 & Bofinken 6	2	Nybro	3 507	Örntorp 3:24	1	Ludvika	206
Lejonet 12	1	Oskarshamn	1 181	Örntorp 3:25	1	Ludvika	290
Lejonet 19	1	Oskarshamn	766	Örntorp 3:26	1	Ludvika	206
Letten 1, 2, 5, 6	4	Karlstad	18 295	Örntorp 3:27	1	Ludvika	206
Liljan 3	1	Oxelösund	1 499	Örntorp 3:28	1	Ludvika	290
Lisselhagen 4	1	Borlänge	5 951	Örntorp 3:4	1	Ludvika	226
Loke 7	1	Ludvika	820	Örntorp 3:5	1	Ludvika	94
Ludvika 3:21	1	Ludvika	5 501	Örntorp 4:29	1	Ludvika	206
Ludvika 4:27	1	Ludvika	1 790	Örntorp 4:30	1	Ludvika	273
Målarbacken 4	1	Ludvika	1 231	Örntorp 4:7	1	Ludvika	252
Mars 13	1	Oskarshamn	570	Örntorp 5:32	1	Ludvika	222
Masten 3	1	Västervik	420	Örntorp 5:34	1	Ludvika	251
Mataren 1	1	Smedjebacken	201	Örntorp 5:35	1	Ludvika	251
Merkurius 4	1	Oskarshamn	540	Orresta 2:38	1	Flen	9 539
Midgård 11	1	Oskarshamn	373	Ovanåkers Prästbord 1:64	1	Ovanåker	90
Mönstringen 1	1	Oskarshamn	675	Palmen 2	1	Oskarshamn	1 373

* Per 31 mars 2017 hade bolaget ingått avtal om att avyttra dessa fastigheter, men där frånträde ännu ej skett.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter	Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Posten 10	1	Smedjebacken	1 180	Skälkenstorp 17:9	1	Ludvika	317
Posten 11	1	Smedjebacken	1 122	Skepparen 1	1	Oskarshamn	738
Räven 1	1	Nybro	5 216	Skeppet 5	1	Västervik	1 418
Ren 30:17, 49, 67	3	Bollnäs	1 730	Skonaren 3	1	Västervik	475
Ren 30:204–351	149	Bollnäs	13 383	Skrattmåsen 4	1	Malmö	2 572
Ren 30:353	1	Bollnäs	2 573	Solrosen 3	1	Oskarshamn	2 156
Residenset 12	1	Västervik	600	Sparbanken 28	1	Skaraborg	1 278
Rosen 2	1	Oskarshamn	1 239	Sparbanken 29	1	Skaraborg	1 328
Sankt Botvid 15	1	Falköping	1 764	Stensiken 1	1	Tidaholm	17 222
Saturnus 6	1	Oskarshamn	422	Stettin 14	1	Malmö	1 341
Säversta 7:75	1	Bollnäs	1 438	Sundbäck 13:30	1	Orsa	107
Sigyn 1	1	Skaraborg	1 944	Sundbäck 13:36	1	Orsa	122
Siskan 3 och 4	2	Söderhamn	8 855	Svanen 17	1	Ludvika	2 646
Skakbordet 1	1	Smedjebacken	402	Svanen 7	1	Västervik	658
Skakbordet 2	1	Smedjebacken	201	Tellus 1	1	Motala	36 212
Skälkenstorp 17:1	1	Ludvika	408	Tillbringaren 2	1	Nykvarn	6 410
Skälkenstorp 17:10	1	Ludvika	272	Tor 2	1	Ludvika	1 111
Skälkenstorp 17:11	1	Ludvika	272	Tor 3	1	Ludvika	1 475
Skälkenstorp 17:12	1	Ludvika	272	Tränsen 13	1	Oskarshamn	411
Skälkenstorp 17:13	1	Ludvika	272	Tuppen 9	1	Västervik	695
Skälkenstorp 17:14	1	Ludvika	272	Valen 1	1	Nybro	5 326
Skälkenstorp 17:15	1	Ludvika	272	Valhall 5	1	Skaraborg	2 910
Skälkenstorp 17:16	1	Ludvika	272	Valkyrian 2	1	Oskarshamn	638
Skälkenstorp 17:2	1	Ludvika	272	Västland 26:39	1	Sundsvall	13 783
Skälkenstorp 17:3	1	Ludvika	272	Vesta 1	1	Oskarshamn	261
Skälkenstorp 17:4	1	Ludvika	272	Vesta 5, 14	2	Oskarshamn	612
Skälkenstorp 17:5	1	Ludvika	272	Veteaxet 1	1	Borlänge	672
Skälkenstorp 17:6	1	Ludvika	272	Vitsippan 3	1	Oxelösund	712
Skälkenstorp 17:7	1	Ludvika	272	Yggdrasil 1&2	2	Skaraborg	9 842
Skälkenstorp 17:8	1	Ludvika	272				

Övrigt, tillträdde fastigheter

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter	Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Åby 1:67	1	Haninge	6 947	Grängesbergs Gruvallmän- ning 1:253	1	Ludvika	2 603
Apollo 14	1	Oskarshamn	1 986	Guldsmeden 10	1	Nyköping	3 237
Bacchus 1	1	Falkenberg	53 700	Hyddan 3	1	Nyköping	–
Biet 16	1	Oskarshamn	837	Järnhandlaren 3	1	Nyköping	1 340
Borgaren 4	1	Västervik	1 559	Järven 4	1	Norrköping	12 000
Brasan 2	1	Kalmar	560	Kalvsvik 11:9	1	Haninge	7 674
Brovakten 4	1	Nyköping	4 243	Kvarngärdet 33:2	1	Uppsala	2 500
Bryggaren 14	1	Oskarshamn	882	Lejonet 11	1	Oskarshamn	801
Budkavlen 5	1	Kalmar	733	Lejonet 15	1	Oskarshamn	3 710
Eken 9	1	Oxelösund	2 360	Lejonet 16	1	Oskarshamn	1 914
Elefanten 29	1	Oskarshamn	1 987	Litografen 7	1	Eskilstuna	8 360
Falun 9:22	1	Falun	9 078	Majsmjölet 1	1	Kalmar	478
Gnesta Sigtuna 10:2	1	Gnesta	885	Minuthandlaren 17	1	Nyköping	945

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter	Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Myran 24	1	Oskarshamn	1 491	Ratten 9	1	Oskarshamn	1 132
Nunnan 1*	1	Gotland	2 527	Skölden 1	1	Nyköping	5 109
Fogden 4*	1	Nyköping	3 188	Städet 16	1	Flen	1 821
Panncentralen Grotfallet 1	1		–	Stensötan 4	1	Nyköping	10 727
Paradiset 18	1	Västervik	5 999	Svalan 11-15	5	Oskarshamn	1 676
Platen 8	1	Motala	5 904	Torrdockan 1	1	Oskarshamn	1 796
Prosten 22	1	Västervik	561	Västerås 9	1	Västervik	2 033
Raspen 1	1	Nyköping	25 649	Vesta 12	1	Oskarshamn	300
Raspen 2, Raspen 3	2	Nyköping	19 285	Vintergatan 22	1	Eskilstuna	7 765
Ratten 14	1	Oskarshamn	205				

Avtalade, ej tillträdde förvärv

Samhällsfastigheter, avtalade fastigheter

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter	Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Alstrum 6:3	1	Karlstad	3 347	Norr 5:10	1	Hjo	5 832
Alvesta 1:360	1	Västerås	1 070	Nyckelön 1:517	1	Västerås	338
Ångpannan 12	1	Västerås	4 310	Öland 1	1	Västerås	436
Arlöv 11:294	1	Burlöv	8 748	Orten 1	1	Västerås	437
Björken 10	1	Karlsborg	2 213	Östjädra 1:251	1	Västerås	437
Blomman 12	1	Norrköping	4 074	Pilen 13	1	Mariestad	13 730
Brottberga 6:31	1	Västerås	480	Psilander 60	1	Karlskrona	14 470
Eldsoda 1:293	1	Västerås	3 500	Röinge 3:4	1	Hörby	1 950
Erska 1:111	1	Sollebrunn	1 860	Sälgen 22	1	Skara	14 224
Fågelvik 1:624 & 1:630	2	Värmdö	3 877	Sinclair 12	1	Uddevalla	17 215
Forstmästaren 2	1	Västerås	931	Skepplanda 2:118	1	Ale	1 283
Fritsla 14:8	1	Fritsla	807	Skeppsbron 1	1	Karlskrona	3 007
Gullbernahult 12	1	Karlskrona	640	Skeppsbron 2	1	Karlskrona	400
Gullbernahult 21	1	Karlskrona	6 146	Skytten 2	1	Skara	6 314
Gullbernahult 82	1	Karlskrona	7 314	Smidesjärnet 1	1	Västerås	438
Häggen 2	1	Skara	631	Stenbocken 1	1	Skara	3 707
Häggen 3	1	Skara	1 939	Storfors 30:1	1	Storfors	7 097
Iggesund 14:269	1	Hudiksvall	3 169	Tanumshede 1:88	1	Tanum	1 644
Klövern 7	1	Vänersborg	10 562	Tollered 4:2	1	Ale	1 755
Kongsgård Allé 20	1	Kristiansand	16 391	Triangelnätet 2	1	Västerås	437
Kråkhult 1:61	1	Borås	6 241	Tuntp 4:34	1	Lysekil	1 345
Kvartal 71	5	Kristiansand	26 825	Ullvi 3:670	1	Västerås	482
Landsdomaren 7	1	Lund	19 855	Ullvi 3:674	1	Västerås	436
Lasarettet 8	1	Karlskrona	11 014	Vestre Strandgate 21	1	Kristiansand	2 014
Linet 1	1	Norrtälje	4 314				

Bostäder, avtalade fastigheter

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Almen 2	1	Västerås	3 355
Fregatten 16	1	Karlskrona	5 935
Gullbernahult 26	1	Karlskrona	12 769

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Gullbernahult 31	1	Karlskrona	4 306
Pimpinellan 1	1	Karlskrona	960

Övrigt, avtalade fastigheter

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Blinkarp 1:9	1	Svalöv	2 700
Gullbernahult 1	1	Karlskrona	–
Metes 2	1	Skara	1 192

Fastighetsbeteckning	Antal register- fastig- heter	Kommun	Kvadrat- meter
Rödjan 7	1	Kävlinge	11 678
Skeppsbron 3	1	Karlskrona	1 935
Stallet 3	5	Vänersborg	3 791

ADRESSER

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Strandvägen 3
114 51 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 070 518 39 67
sbbnorden.se

HÖGKULLEN

AB Högkullen (publ)

Viktor Rydbergsgatan 14
411 32 Göteborg
Sverige
hogkullen.se

CERTIFIED ADVISER

Remium Nordic AB

Kungsgatan 12–14
111 35 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 08-454 3200
www.remium.com

FINANSIELL RÅDGIVARE

Swedbank AB (publ)

Landsvägen 40
105 34 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Jakobsbergsgatan 24
111 44 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL DEN FINANSIELLA RÅDGIVAREN

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDIGARE TILL BOLAGET

Avseende svensk rätt

Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB

Regeringsgatan 65
103 93 Stockholm
Sverige

