

Samhällsbyggnadsbolagets partiella offentliga uppköpserbudande med aktievederlag till preferens- aktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)



Samhällsbyggnadsbolaget

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**"). Avsnitt i detta prospekt som enbart upprättats i enlighet med Takeover-reglerna har varken godkänts eller registrerats av Finansinspektionen som en erbjudandehandling i enlighet med bestämmelserna i 2a kap. lagen om handel med finansiella instrument och utgör inte en del av prospektet 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. Avsnittet "*Information om Karlbergsvägen 77*" på sidorna 100–125 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 4 oktober 2018 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, ett partiellt offentligt uppköpererbjudande till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ), organisationsnummer 559084-4352 ("**Karlbergsvägen 77**"), om att förvärva samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**").

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 Karlbergsvägen 77*" på sidorna 100–125 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) eller den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag. 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. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Erbjudandehandlingen kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt enligt LHF. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Karlbergsvägen 77 på sidorna 100–125 är baserad på information som offentliggjorts av Karlbergsvägen 77 och har granskats av Karlbergsvägen 77:s styrelse. Samhällsbyggnadsbolaget garanterar därför inte att informationen häri avseende Karlbergsvägen 77 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 häri, 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 svenska kronor.

Erbjudandet ska regleras av och tolkas i enlighet med Svensk lag. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans. Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna och, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande Regler om offentliga uppköpererbjudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet.

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 anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Sydafrika eller 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 att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

FRAMÅTRIKTADE UT TALANDEN

Information i Erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Samhällsbyggnadsbolagets och Karlbergsvägen 77:s kontroll.

Andra faktorer som kan medföra att Samhällsbyggnadsbolagets faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framtidsinriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Risikfaktorer*". All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Samhällsbyggnadsbolaget har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖR HÅLLNING

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	12
Erbjudandet	19
Bakgrund och motiv	21
Villkor och anvisningar	22
Marknadsöversikt	25
Verksamhetsbeskrivning	31
Värderingsintyg	38
Aktuell intjäningsförmåga	59
Finansiell information i sammandrag	62
Operationell och finansiell översikt	72
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	75
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	79
Bolagsstyrning	87
Aktiekapital och ägarförhållanden	90
Bolagsordning	94
Legala frågor och kompletterande information	97
Information om Karlbergsvägen 77	100
Skattefrågor i Sverige	126
Dokument införlivade genom hänvisning	129
Definitionslista	130
Fastighetsförteckning	131
Adresser	137

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Innehavare av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 erbjuds 3,0322 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Karlbergsvägen 77.

Acceptfrist

19 november–10 december 2018

Redovisning av utfall

11 december 2018

Utbetalning av vederlag

Omkring den 13 december 2018

Övrigt

Kortnamn stamaktie av serie B (ticker): SBB B

ISIN-kod stamaktie av serie B: SE0009554454

ISIN-kod stamaktie av serie D: SE0011844091

Kortnamn preferensaktie (ticker): SBB PREF

ISIN-kod preferensaktie: SE0009580715

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké för 2018 20 februari 2019

Delårsrapport för perioden januari–mars 2019, Q1 29 april 2019

Årsstämma 2019 29 april 2019

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 kärande 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 övervägandet 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

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660.
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, genom etableringen av SBB i Norden, grundades i mars 2016 med målet att bli den ledande och mest effektiva ägaren av bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 av 782 fastigheter med ett redovisat värde om 25,1 miljarder SEK, baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 30 september 2018, hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2018 (ej reviderad). Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter, vilket innebär fastigheter med långa hyreskontrakt och hög uthyrningsgrad och som därför förväntas generera säkra kassaflöden med låg volatilitet. Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 av Samhällsfastigheter (61 procent av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"), Bostäder (30 procent av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga") samt segmentet Övrigt, vilket innefattar kassaflödesfastigheter med identifierad utvecklingspotential (9 procent av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"). "Aktuell intjäningsförmåga" presenterar intäkter och kostnader på tolv månaders basis givet bolagets fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Per den 30 september 2018 svarade samhällsfastigheter i Norge för 31 procent av Bolagets fastighetsvärde och 1 procent av Bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland. 60 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 8 procent är fastigheter i Sverige där Bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder, vilket är en viktig del av samhällsbyggnadstanken.
B.4a	<i>Trender</i>	Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott, vilket illustreras av fortsatt höga transaktionsvolymer under 2017 på den Svenska och Norska fastighetsmarknaden. Bolaget bedömer att investerarintresset för fastigheter kommer att hålla i sig bland annat tack vare fortsatt låga räntor och stabil makroekonomisk utveckling i Sverige, Norge och Finland. Uthyrningsgraden inom de segment bolaget är verksam, är fortsatt högt vilket illustreras av bolagets uthyrningsgrad om 96,8% per den 30 september 2018. Bolaget bedömer att uthyrningsgraden kommer att fortsätta vara hög i framtiden främst drivet av en fortsatt stark efterfrågan. Bolagets hyresintäkter har sitt upphov främst i svenska reglerade hyresrätter eller från stat och kommun genom samhällsfastigheter. Bolaget bedömer därför att dess intäkter påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer och därför kommer att fortsätta att utvecklas stabilt framöver.

B.5	Beskrivning av Koncernen och Bolagets plats i Koncernen	Koncernen omfattar moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och 452 direkt och indirekt ägda dotterbolag.																																																																																																																																																	
B.6	Större aktieägare, kontroll över Bolaget och anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll	Samhällsbyggnadsbolagets största aktieägare per den 30 september 2018 var Ilija Batljan Invest AB samt Ilija Batljan med sammanlagt 110 191 474 aktier, motsvarande 14,9 procent av aktierna och 41,5 procent av rösterna, AB Arvid Svensson med sammanlagt 52 666 667 aktier, motsvarande 7,1 procent av aktierna och 10,9 procent av rösterna, Compactor Fastigheter AB med sammanlagt 47 403 502 aktier, motsvarande 6,4 procent av aktierna och 9,3 procent av rösterna, Backahill AB med sammanlagt 28 524 476 aktier, motsvarande 3,9 procent av aktierna och 5,9 procent av rösterna, Meteva AS med sammanlagt 84 929 772, motsvarande 11,5 procent av aktierna och 3,2 procent av rösterna, Stiftelsen för Strategisk Forskning med sammanlagt 42 651 810, motsvarande 5,8 procent av aktierna och 1,6 procent av rösterna, HighHill Intressenter AB med sammanlagt 40 701 897, motsvarande 5,5 procent av aktierna och 1,5 procent av rösterna och Postens Pensionsstiftelse med sammanlagt 40 551 810, motsvarande 5,5 procent av aktierna och 1,5 procent av rösterna.																																																																																																																																																	
B.7	Utvald finansiell information i sammandrag	Den finansiella informationen för 2017 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017 samt för 2016 som redovisas nedan har hämtats från SBB i Nordens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Vidare har den finansiella informationen för det tredje kvartalet 2017 och det tredje kvartalet 2018 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Eftersom räkenskapsåret 2016 är förkortat är den finansiella informationen nedan inte nödvändigtvis jämförbar mellan de redovisade perioderna. Rapport över Koncernens totalresultat <table><tr><th></th><th colspan="2">1 januari–30 september</th><th>2017-01-01 –</th><th>2016-03-02 –</th></tr><tr><th></th><th>2018</th><th>2017</th><th>2017-12-31</th><th>2016-12-31</th></tr><tr><th>TSEK</th><th>Oreviderad</th><th>Oreviderad</th><th>Reviderad</th><th>Reviderad</th></tr><tr><td>Hysesintäkter</td><td>1 227 279</td><td>954 281</td><td>1 338 677</td><td>186 877</td></tr><tr><td>Driftskostnader</td><td>–275 426</td><td>–228 722</td><td>–302 518</td><td>–50 815</td></tr><tr><td>Underhåll</td><td>–64 532</td><td>–43 574</td><td>–62 471</td><td>–18 072</td></tr><tr><td>Förvaltningsadministration</td><td>–65 449</td><td>–48 909</td><td>–73 981</td><td>–23 777</td></tr><tr><td>Fastighetsskatt</td><td>–24 615</td><td>–13 025</td><td>–22 502</td><td>–2 942</td></tr><tr><td>Driftnetto</td><td>797 257</td><td>620 051</td><td>877 205</td><td>91 271</td></tr><tr><td>Centraladministration</td><td>–66 918</td><td>–58 616</td><td>–75 838</td><td>–19 414</td></tr><tr><td>Resultat före finansiella poster</td><td>730 339</td><td>561 435</td><td>801 367</td><td>71 857</td></tr><tr><td>Finansiella intäkter</td><td>5 189</td><td>11 601</td><td>12 282</td><td>5 076</td></tr><tr><td>Finansiella kostnader</td><td>–441 615</td><td>–322 908</td><td>–476 067</td><td>–71 299</td></tr><tr><td>Förvaltningsresultat</td><td>293 913</td><td>250 128</td><td>337 582</td><td>5 634</td></tr><tr><td>Värdeförändringar fastigheter</td><td>903 976</td><td>2 387 349</td><td>2 796 844</td><td>1 218 782</td></tr><tr><td>Värdeförändringar derivat</td><td>6 037</td><td>–</td><td>–3 748</td><td>–</td></tr><tr><td>Resultat före skatt</td><td>1 203 926</td><td>2 637 477</td><td>3 130 678</td><td>1 224 416</td></tr><tr><td>Skatt</td><td>–204 842</td><td>–589 764</td><td>–701 696</td><td>–217 285</td></tr><tr><td>Årets/periodens resultat</td><td>999 084</td><td>2 047 713</td><td>2 428 982</td><td>1 007 131</td></tr><tr><td colspan="5">Årets/periodens resultat hänförligt till:</td></tr><tr><td>Moderbolagets ägare</td><td>e.t.</td><td>e.t.</td><td>2 428 982</td><td>1 007 131</td></tr><tr><td>Genomsnittligt antal utestående stamaktier</td><td>737 949 031</td><td>624 855 080</td><td>653 360 953</td><td>7 230 434</td></tr><tr><td>Resultat/aktie före utspädning</td><td>1,31</td><td>3,20</td><td>3,60</td><td>e.t.</td></tr><tr><td>Resultat/aktie efter utspädning</td><td>1,29</td><td>e.t.</td><td>e.t.</td><td>e.t.</td></tr><tr><td colspan="5">Rapport över övrigt totalresultat</td></tr><tr><td>Periodens resultat</td><td>999 084</td><td>2 047 713</td><td>2 428 982</td><td>1 007 131</td></tr><tr><td colspan="5">Övrigt totalresultat</td></tr><tr><td>Omräkningsdifferenser</td><td>192 540</td><td>–47 283</td><td>–94 088</td><td>–8 898</td></tr><tr><td>Totalresultat för perioden</td><td>1 191 624</td><td>2 000 430</td><td>2 334 894</td><td>998 233</td></tr></table>		1 januari–30 september		2017-01-01 –	2016-03-02 –		2018	2017	2017-12-31	2016-12-31	TSEK	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Hysesintäkter	1 227 279	954 281	1 338 677	186 877	Driftskostnader	–275 426	–228 722	–302 518	–50 815	Underhåll	–64 532	–43 574	–62 471	–18 072	Förvaltningsadministration	–65 449	–48 909	–73 981	–23 777	Fastighetsskatt	–24 615	–13 025	–22 502	–2 942	Driftnetto	797 257	620 051	877 205	91 271	Centraladministration	–66 918	–58 616	–75 838	–19 414	Resultat före finansiella poster	730 339	561 435	801 367	71 857	Finansiella intäkter	5 189	11 601	12 282	5 076	Finansiella kostnader	–441 615	–322 908	–476 067	–71 299	Förvaltningsresultat	293 913	250 128	337 582	5 634	Värdeförändringar fastigheter	903 976	2 387 349	2 796 844	1 218 782	Värdeförändringar derivat	6 037	–	–3 748	–	Resultat före skatt	1 203 926	2 637 477	3 130 678	1 224 416	Skatt	–204 842	–589 764	–701 696	–217 285	Årets/periodens resultat	999 084	2 047 713	2 428 982	1 007 131	Årets/periodens resultat hänförligt till:					Moderbolagets ägare	e.t.	e.t.	2 428 982	1 007 131	Genomsnittligt antal utestående stamaktier	737 949 031	624 855 080	653 360 953	7 230 434	Resultat/aktie före utspädning	1,31	3,20	3,60	e.t.	Resultat/aktie efter utspädning	1,29	e.t.	e.t.	e.t.	Rapport över övrigt totalresultat					Periodens resultat	999 084	2 047 713	2 428 982	1 007 131	Övrigt totalresultat					Omräkningsdifferenser	192 540	–47 283	–94 088	–8 898	Totalresultat för perioden	1 191 624	2 000 430	2 334 894	998 233
	1 januari–30 september		2017-01-01 –	2016-03-02 –																																																																																																																																															
	2018	2017	2017-12-31	2016-12-31																																																																																																																																															
TSEK	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad																																																																																																																																															
Hysesintäkter	1 227 279	954 281	1 338 677	186 877																																																																																																																																															
Driftskostnader	–275 426	–228 722	–302 518	–50 815																																																																																																																																															
Underhåll	–64 532	–43 574	–62 471	–18 072																																																																																																																																															
Förvaltningsadministration	–65 449	–48 909	–73 981	–23 777																																																																																																																																															
Fastighetsskatt	–24 615	–13 025	–22 502	–2 942																																																																																																																																															
Driftnetto	797 257	620 051	877 205	91 271																																																																																																																																															
Centraladministration	–66 918	–58 616	–75 838	–19 414																																																																																																																																															
Resultat före finansiella poster	730 339	561 435	801 367	71 857																																																																																																																																															
Finansiella intäkter	5 189	11 601	12 282	5 076																																																																																																																																															
Finansiella kostnader	–441 615	–322 908	–476 067	–71 299																																																																																																																																															
Förvaltningsresultat	293 913	250 128	337 582	5 634																																																																																																																																															
Värdeförändringar fastigheter	903 976	2 387 349	2 796 844	1 218 782																																																																																																																																															
Värdeförändringar derivat	6 037	–	–3 748	–																																																																																																																																															
Resultat före skatt	1 203 926	2 637 477	3 130 678	1 224 416																																																																																																																																															
Skatt	–204 842	–589 764	–701 696	–217 285																																																																																																																																															
Årets/periodens resultat	999 084	2 047 713	2 428 982	1 007 131																																																																																																																																															
Årets/periodens resultat hänförligt till:																																																																																																																																																			
Moderbolagets ägare	e.t.	e.t.	2 428 982	1 007 131																																																																																																																																															
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	737 949 031	624 855 080	653 360 953	7 230 434																																																																																																																																															
Resultat/aktie före utspädning	1,31	3,20	3,60	e.t.																																																																																																																																															
Resultat/aktie efter utspädning	1,29	e.t.	e.t.	e.t.																																																																																																																																															
Rapport över övrigt totalresultat																																																																																																																																																			
Periodens resultat	999 084	2 047 713	2 428 982	1 007 131																																																																																																																																															
Övrigt totalresultat																																																																																																																																																			
Omräkningsdifferenser	192 540	–47 283	–94 088	–8 898																																																																																																																																															
Totalresultat för perioden	1 191 624	2 000 430	2 334 894	998 233																																																																																																																																															

Rapport över Koncernens finansiella ställning				
		30 september		
TSEK	2018	2017	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	25 122 206	22 051 904	23 000 726	7 572 420
Inventarier	4 011	11 772	10 376	6 368
Andelar i intresseföretag/joint ventures	99 425	106 479	110 691	83 216
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 282 116	e.t.	e.t.	e.t.
Andra långfristiga fordringar	37 144	101 706	10 554	15 100
Uppskjutna skattefordringar	e.t.	60 394	e.t.	e.t.
Goodwill	24 912	e.t.	e.t.	e.t.
Summa anläggningstillgångar	26 569 814	22 332 255	23 132 347	7 677 104
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	17 845	23 001	26 271	9 544
Övriga fordringar	228 054	170 492	277 898	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 892	38 198	39 472	33 347
Likvida medel	142 581	101 474	92 749	506 397
Summa omsättningstillgångar	513 372	333 165	436 390	670 979
SUMMA TILLGÅNGAR	27 083 186	22 665 420	23 568 737	8 348 083
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	73 828	73 825	73 828	723
Övrigt tillskjutet kapital	3 049 849	3 025 847	3 040 479	767 582
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	4 267 703	2 939 980	3 274 481	998 233
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	7 391 380	6 039 652	6 388 788	1 766 538
Hybridlån	1 971 687	681 450	668 387	e.t.
Innehav utan bestämmande inflytande	489 048	617 635	578 882	e.t.
Summa eget kapital	9 852 115	7 338 737	7 636 057	1 766 538
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6 582 411	5 073 382	6 595 568	3 180 121
Obligationslån	6 386 502	6 207 496	5 941 057	1 153 479
Derivat	29 496	e.t.	35 247	e.t.
Långfristiga skulder till ägare	e.t.	33 600	33 600	793 954
Uppskjuten skatt	1 039 721	790 185	863 105	206 405
Övriga långfristiga skulder	130 475	85 754	13 750	58 764
Summa långfristiga skulder	14 168 605	12 190 417	13 482 327	5 392 723
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	396 237	1 505 036	637 176	487 330
Företagscertifikat	1 822 664	e.t.	e.t.	e.t.
Obligationslån	29 446	618 433	660 289	–
Leverantörsskulder	68 434	81 859	134 826	61 817
Kortfristiga skulder till ägare	e.t.	40 000	40 000	–
Skulder till intresseföretag/joint ventures	8 931	e.t.	e.t.	e.t.
Aktuella skatteskulder	36 754	81 890	53 839	22 880
Övriga skulder	365 181	633 148	653 810	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334 819	175 900	270 413	115 726
Summa kortfristiga skulder	3 062 466	3 136 266	2 450 353	1 188 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 083 186	22 665 420	23 568 737	8 348 083

Rapport över Koncernens kassaflöde				
	1 januari–30 september		2017-01-01 –	2016-03-02 –
TSEK	2018 Oreviderad	2017 Oreviderad	2017-12-31 Reviderad	2016-12-31 Reviderad
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	293 913	250 128	337 582	5 634
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	663	1 312	2 144	511
Räntenetto	439 135	311 307	463 785	66 223
Erlagd ränta	–464 164	–293 641	–415 585	–49 383
Erhållen ränta	2 480	11 601	12 282	5 076
Betald inkomstskatt	–17 129	60 350	–39 725	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	254 898	220 357	360 483	28 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	–23 699	–67 109	–180 535	–164 935
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelseskulder	–333 009	166 855	330 126	672 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–101 810	320 103	510 074	535 516
Investeringsverksamheten				
Investering i fastigheter ¹⁾	–2 583 837	–12 520 352	–13 679 013	–6 832 993
Försäljning av fastigheter	1 994 726	428 217	737 071	436 253
Investeringar i inventarier	5 702	–6 716	–6 152	–6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	12 302	–23 263	–27 963	–83 216
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–24 912	e.t.	e.t.	e.t.
Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures	–1 282 116	e.t.	e.t.	e.t.
Investering i finansiella anläggningstillgångar	–26 590	–86 606	3 131	–15 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 904 725	–12 208 720	–12 972 926	–6 501 935
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	e.t.	e.t.	e.t.	732 655
Emission hybridobligation	1 303 300	681 450	668 387	e.t.
Emission teckningsoptioner	9 370	e.t.	2 099	e.t.
Apport/kvittningsemission ¹⁾	e.t.	2 805 484	2 832 167	e.t.
Utbetald utdelning	–133 430	–36 811	–70 845	e.t.
Erhållna aktieägartillskott	e.t.	e.t.	e.t.	35 650
Förvärvade minoritetsandelar	e.t.	315 000	315 000	e.t.
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	–127 222	–171 482	–187 778	e.t.
Upptagna lån	5 820 187	10 377 905	11 101 893	5 102 555
Amortering av lån	–4 868 360	–1 794 488	–1 846 342	–250 762
Upptagna skulder till ägare	e.t.	73 600	73 600	829 454
Amortering av skulder till ägare	–73 600	–793 954	–793 954	–35 500
Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures	8 931	e.t.	e.t.	e.t.
Förändring övriga långfristiga skulder	116 725	26 990	–45 014	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 055 901	11 483 694	12 049 213	6 472 816
Periodens kassaflöde	49 366	–404 923	–413 639	506 397
Likvida medel vid periodens början	92 749	506 397	506 397	e.t.
Valutakursändring i likvida medel	466	e.t.	–9	e.t.
Likvida medel vid periodens slut	142 581	101 474	92 749	506 397
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. Den 6 april 2017 byter Effnetplattformen AB (publ) namn till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). I april 2017 genomför även Bolaget en riktad emission av B-aktier om 160 MSEK i samband med att dotterbolaget SBB i Norden AB förvärvat fastigheter i Västerås för 334 MSEK. SBB i Norden genomför även en obligationsemission om 1 350 MSEK. I juli 2017 genomför Bolaget emission av en hybridobligation om 300 MSEK samt beslutar om emission om 35 miljoner teckningsoptioner som tecknas av Phoenix Insurance Company. SBB i Norden emitterar ytterligare 150 MSEK på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 MDRSEK som emitterades tidigare under året. Den 12 oktober 2017 noteras Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie på Nasdaq First North Premier. I december 2017 genomför Bolaget emission av 34 035 nya preferensaktier, för vilken betalning skedde genom apport av 485 000 preferensaktier i Högkullen AB. I januari 2018 genomför Bolaget emission av ett icke-säkerställt obligationslån om 750 MSEK som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 punkter. Under februari 2018 förvärvar Samhällsbyggnadsbolaget sina första fastigheter i Finland, som består av tre äldreboenden och tre vårdfastigheter och uppgår till ett värde om 7,4 MEUR samt emitterar ett icke-säkerställt obligationslån om 300 MSEK. I april 2018 utökar Bolaget sitt fastighetsbestånd i Finland genom förvärv av ett äldreboende i Helsingfors samt förvärvat bostadsfastigheter med 135 lägenheter i Stockholm. En skolfastighet i Kristiansand i Norge säljs även till ett värde om 415,5 miljoner NOK. Under juni 2018 inleder Bolaget ett JV-samarbete med Magnolia om utveckling av 17 000 kvadratmeter hyresrätter i Nykvarn och Västerhaninge samt upprättar ett grönt ramverk för att framöver kunna emittera gröna obligationer. I juli 2018 så tecknar Bolaget, tillsammans med Offentliga Hus och Amasten, avtal om försäljning av sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. Samhällsbyggnadsbolaget kommer initialt att äga 21,69 procent av bolaget. I september 2018 så emitterar Samhällsbyggnadsbolaget en ny hybridobligation med en initial volym om 1 000 MSEK. Samhällsbyggnadsbolaget offentliggör även ett frivilligt återköpserbjudande av vissa utestående obligationer i svenska kronor. Slutligen säljer Samhällsbyggnadsbolaget fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 153 MSEK till ett joint venture samägt med Property AD. Väsentliga händelser sedan 30 september 2018 Den 4 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget Erbjudandet till innehavarna av preferensaktier i Karlbergsvägen 77. Den 5 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har emitterat hybridobligationer med en volym om 100 MSEK under det existerande ramverket om 1500 MSEK samt ingått ett avtal med Phoenix Insurance Company avseende emission av 18 100 000 stamaktier av serie B och återköp av 17 500 000 teckningsoptioner. Vidare, den 9 oktober 2018, offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har förvärvat två samhällsfastigheter samt åtta bostadsfastigheter i Höganäs. Totalt är fastighetsvärdet för dessa bestånd 289 MSEK och Samhällsbyggnadsbolaget tillträder fastigheterna den 30 november 2018. Slutligen, den 12 oktober 2018, så offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget även att de har tecknat slutligt avtal om förvärv av det nya kulturhuset i Skellefteå. Fastigheten förvärvas för 1 050 MSEK och betalning sker när bygget är klart och byggnaden börjar användas, vilket beräknas ske under våren 2021.
--	---

B.8	Proformaredovisning	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon proformaredovisning.																																																																																
B.9	Resultatprognos	Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Koncernen för 12 månader beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 2018. Aktuell intjäningsförmåga är enligt Bolagets bedömning inte en uppskattning av Bolagets förväntade resultat utan är 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. Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2018 (MSEK) (Ej reviderade siffror) <table><tr><td>Hysesintäkter</td><td>1 637</td></tr><tr><td>Driftskostnader</td><td>–313</td></tr><tr><td>Underhåll</td><td>–102</td></tr><tr><td>Förvaltningsadministration</td><td>–56</td></tr><tr><td>Fastighetsskatt</td><td>–27</td></tr><tr><td>Driftnetto</td><td>1 139</td></tr><tr><td>Centraladministration</td><td>–60</td></tr><tr><td>Resultat från intresseföretag/JV</td><td>42</td></tr><tr><td>Finansnetto</td><td>–355</td></tr><tr><td>Förvaltningsresultat</td><td>766</td></tr></table> Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2018¹⁾ (Ej reviderade siffror) <table><tr><th></th><th>Samhälls- fastigheter</th><th>Bostäder</th><th>Övrigt</th><th>Totalt</th></tr><tr><td>Antal fastigheter^{2) 7)}</td><td>325</td><td>434</td><td>23</td><td>782</td></tr><tr><td>Förvaltningsfastigheter, MSEK^{3) 4) 8)}</td><td>15 437,0</td><td>7 505,4</td><td>2 179,8</td><td>25 122,2</td></tr><tr><td>Värde byggrätter, MSEK^{3) 9)}</td><td>273</td><td>280</td><td>733</td><td>1 286</td></tr><tr><td>Uthyrbar area, tkvm²⁾</td><td>610</td><td>608</td><td>184</td><td>1 402</td></tr><tr><td>Hysesvärde, MSEK^{3) 10)}</td><td>968</td><td>592</td><td>130</td><td>1 690</td></tr><tr><td>Hysesintäkter, MSEK^{3) 4) 11)}</td><td>943</td><td>581</td><td>113</td><td>1 637</td></tr><tr><td>Driftnetto, MSEK^{3) 4) 12)}</td><td>772</td><td>304</td><td>62</td><td>1 138</td></tr><tr><td>Överskottsgrad, %^{3) 13)}</td><td>81,9</td><td>52,3</td><td>54,9</td><td>69,6</td></tr><tr><td>Ekonomisk uthyrningsgrad, %^{3) 14)}</td><td>97,4</td><td>98,2</td><td>86,6</td><td>96,8</td></tr><tr><td>Direktavkastning, %^{3) 15)}</td><td>5,1</td><td>4,2</td><td>4,3</td><td>4,8</td></tr><tr><td>WAULT, år^{5) 16)}</td><td>7</td><td>N/A</td><td>3⁶⁾</td><td>N/A</td></tr></table> 1) För definitioner och avstämningstabeller vänligen se avsnitten "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner" samt "Avstämningstabeller avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga". 2) Ej finansiellt nyckeltal. 3) Ej definierat enligt IFRS. 4) Hämtad från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, s. 8. 5) Förkortning av weighted average unexpired lease term, vilket avser den genomsnittliga viktade återstående hyresperioden. 6) Samhällsbyggnadsbolaget bedriver utveckling på fastigheterna inom detta segment där det generellt tar 2,5 år från byggrätt till bygglov vilket visar att Samhällsbyggnadsbolaget har kassaflöden under hela denna process. 7) Antalet fastigheter vid periodens utgång. 8) Avser värdet av fastighetsportföljen vid utgången av perioden. 9) Avser summan av värdet av bolagets byggrättsportfölj vid utgången av perioden. 10) Avser summan av hyror enligt gällande hyreskontrakt med tillägg för hyror för vakanta ytor. 11) Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresrabatter. 12) Hysesintäkter minus fastighetskostnader inkl. förvaltningsadministration. 13) Driftnetto i procent av hysesintäkterna för perioden. 14) Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde. 15) Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden justerat för värde på byggrätter. 16) Förkortning av weighted average unexpired lease term, vilket avser den genomsnittliga viktade återstående hyresperioden.	Hysesintäkter	1 637	Driftskostnader	–313	Underhåll	–102	Förvaltningsadministration	–56	Fastighetsskatt	–27	Driftnetto	1 139	Centraladministration	–60	Resultat från intresseföretag/JV	42	Finansnetto	–355	Förvaltningsresultat	766		Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Antal fastigheter ^{2) 7)}	325	434	23	782	Förvaltningsfastigheter, MSEK ^{3) 4) 8)}	15 437,0	7 505,4	2 179,8	25 122,2	Värde byggrätter, MSEK ^{3) 9)}	273	280	733	1 286	Uthyrbar area, tkvm ²⁾	610	608	184	1 402	Hysesvärde, MSEK ^{3) 10)}	968	592	130	1 690	Hysesintäkter, MSEK ^{3) 4) 11)}	943	581	113	1 637	Driftnetto, MSEK ^{3) 4) 12)}	772	304	62	1 138	Överskottsgrad, % ^{3) 13)}	81,9	52,3	54,9	69,6	Ekonomisk uthyrningsgrad, % ^{3) 14)}	97,4	98,2	86,6	96,8	Direktavkastning, % ^{3) 15)}	5,1	4,2	4,3	4,8	WAULT, år ^{5) 16)}	7	N/A	3 ⁶⁾	N/A
Hysesintäkter	1 637																																																																																	
Driftskostnader	–313																																																																																	
Underhåll	–102																																																																																	
Förvaltningsadministration	–56																																																																																	
Fastighetsskatt	–27																																																																																	
Driftnetto	1 139																																																																																	
Centraladministration	–60																																																																																	
Resultat från intresseföretag/JV	42																																																																																	
Finansnetto	–355																																																																																	
Förvaltningsresultat	766																																																																																	
	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt																																																																														
Antal fastigheter ^{2) 7)}	325	434	23	782																																																																														
Förvaltningsfastigheter, MSEK ^{3) 4) 8)}	15 437,0	7 505,4	2 179,8	25 122,2																																																																														
Värde byggrätter, MSEK ^{3) 9)}	273	280	733	1 286																																																																														
Uthyrbar area, tkvm ²⁾	610	608	184	1 402																																																																														
Hysesvärde, MSEK ^{3) 10)}	968	592	130	1 690																																																																														
Hysesintäkter, MSEK ^{3) 4) 11)}	943	581	113	1 637																																																																														
Driftnetto, MSEK ^{3) 4) 12)}	772	304	62	1 138																																																																														
Överskottsgrad, % ^{3) 13)}	81,9	52,3	54,9	69,6																																																																														
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ^{3) 14)}	97,4	98,2	86,6	96,8																																																																														
Direktavkastning, % ^{3) 15)}	5,1	4,2	4,3	4,8																																																																														
WAULT, år ^{5) 16)}	7	N/A	3 ⁶⁾	N/A																																																																														
B.10	Anmärkningar i revisionsberättelsen	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.																																																																																
B.11	Rörelsekapital	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 – VÄRDEPAPPERN

C.1	<i>Slag av värdepapper</i>	Aktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, ISIN-kod: SE0011844091.
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 546 071 540 stamaktier av serie B, 209 977 491 stamaktier av serie A samt 333 205 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 6 761 806 stamaktier av serie D i Bolaget emitteras baserat på full anslutning i Erbjudandet och att samtliga preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 accepterar Erbjudandet.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i>	Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D 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. De nyemitterade aktierna av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats vid Bolagsverket. Alla stamaktier i Samhällsbyggnadsbolaget ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska följande gälla: • Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år. • Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK. • Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019. Om Samhällsbyggnadsbolaget 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 vad som framgår av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) SEK per aktie.
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 på reglerad marknad</i>	Ej tillämplig. Aktierna avses ej tas upp till handel på en reglerad marknad. Samhällsbyggnadsbolaget har däremot för avsikt att verka för att de nyemitterade aktierna av serie D upptas till handel på Nasdaq First North Premier.
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.

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, Norge och Finland 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 detta 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. • Det finns en risk att Bolaget inte kan uppta lån på förmånliga villkor eller uppta lån över huvud taget: Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhålllet 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 D-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 D-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: Samhällsbyggnadsbolaget har för avsikt att verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier. Nasdaq First North Premier är en handelsplattform som inte är 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, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på D-aktiernas likviditet och D-aktiens aktiekurs. Det finns en risk för att D-aktierna inte kan upptas till handel eller att D-aktierna upptas till handel vid en senare tidpunkt än planerat, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på D-aktiernas likviditet och därmed en negativ inverkan på D-aktiens aktiekurs. • Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få kursen för D-aktierna att sjunka: Kursen för Bolagets D-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 aktier i Samhällsbyggnadsbolaget som emitteras i samband med Erbjudandet ges ut i utbyte mot preferensaktier i Karlbergsvägen 77 kommer inte Samhällsbyggnadsbolaget att erhålla några intäkter till följd av Erbjudandet. Samhällsbyggnadsbolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 20 MSEK.
E.2a	<i>Motiv till Erbjudandet</i>	Nedgången i marknaden för nyproducerade bostadsrätter i Samhällsbyggnadsbolaget har inneburit att fastigheten Karlbergsvägen 77 är i behov av att finna annat användningsområde än utveckling av bostäder. Samhällsbyggnadsbolaget har i linje med sin strategi att utveckla samhällsfastigheter, därför identifierat Karlbergsvägen 77 som en fastighet med potential att bedriva skolverksamhet i. Efter att under några månader analyserat förutsättningar för utbildningsverksamhet är Samhällsbyggnadsbolaget övertygad om att Karlbergsvägen 77, efter vissa anpassningar, lämpar sig väl för just den typen av verksamhet. Samhällsbyggnadsbolaget har den 1 november 2018 ingått avtal om att förvärva totalt 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B i Karlbergsvägen 77, vilket är samtliga stamaktier av serie A respektive serie B i Karlbergsvägen 77 och motsvarar cirka 85,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 98,3 procent av det totala antalet röster i Karlbergsvägen 77. Vederlaget kommer erläggas i form av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget. Det totala avtalade vederlaget för samtliga stamaktier av serie A och serie B uppgår till 37,6 MSEK, motsvarande cirka 2,892 SEK per stamaktie i Karlbergsvägen 77. Förvärvet är villkorat av fullföljandet av Erbjudandet och tillträde kommer att ske i samband med utbetalning av vederlag i Erbjudandet. Totalt kan 1 212 903 stamaktier av serie D komma att emitteras som vederlag för förvärvet av stamaktierna. Vidare innebär avtalet att Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar befintligt aktieägarlån i Karlbergsvägen 77 mot vederlag i form av 470 000 stamaktier av serie D.

E.3	Villkor	Innehavare av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 erbjuds 3,0322 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Karlbergsvägen 77. Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av: 1. Att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare godkänner, på extra bolagsstämma i Samhällsbyggnadsbolaget, de beslut som krävs för Erbjudandet, inklusive att (i) besluta att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) införs, och (ii) besluta om bemyndigande för styrelsen att beslut om emission av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget som vederlag för förvärvet av aktier i Karlbergsvägen 77 enligt Erbjudandet, 2. Att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktier i Karlbergsvägen 77 på villkor som för Karlbergsvägen 77:s aktieägare är förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet, 3. Att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Karlbergsvägen 77 erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits på för Samhällsbyggnadsbolaget acceptabla villkor, 4. Att varken Erbjudandet eller förvärvet av Karlbergsvägen 77 helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller motsvarande omständighet, som föreligger eller kan förväntas, och som Samhällsbyggnadsbolaget inte rimligen hade kunnat förutse vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande, 5. Med undantag för vad Karlbergsvägen 77 offentliggjort eller meddelat Samhällsbyggnadsbolaget innan dagen för offentliggörande av Erbjudandet, att ingen information som offentliggjorts av Karlbergsvägen 77 eller lämnats av Karlbergsvägen 77 till Samhällsbyggnadsbolaget är felaktig, ofullständig eller vilseledande i något väsentligt avseende, och att Karlbergsvägen 77 har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts, 6. att inga omständigheter, som Samhällsbyggnadsbolaget inte hade kännedom om vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande, har inträffat som väsentligt negativt påverkar, eller kan förväntas väsentligt negativt påverka, Karlbergsvägen 77:s resultat, likviditet, eget kapital eller tillgångar, och 7. att Karlbergsvägen 77 inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande. Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 5 november 2018 beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av vederlagsaktierna. Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande får dock endast ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av preferensaktier i Karlbergsvägen 77. Acceptperioden för Erbjudandet löper från och med den 19 november 2018 till och med den 10 december 2018. Endast hela stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget, med avrundning nedåt, kommer att erhållas av preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 som accepterar Erbjudandet. I den mån en preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 innehar sådant antal preferensaktier att det vederlag som ska utbetalas i Erbjudandet inte är ett jämnt heltal nya stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget, kommer vederlag för överskjutande antal preferensaktier att utbetalas i form av kontant betalning.
E.4	Intressen och intressekonflikter	ABG Sundal Collier är finansiell rådgivare och Vinge är 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 ABG Sundal Collier att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner.
E.5	Huvudägare/Lock up-avtal	Ej tillämplig. Det säljs inga aktier i Erbjudandet och, såvitt Bolaget känner till har inga lock up-avtal ingåtts.
E.6	Utspädningseffekt	Vid full anslutning i Erbjudandet innebär Erbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 0,89 procent av aktiekapitalet och 0,26 procent av rösterna genom nyemission av 6 761 806 stamaktier av serie D.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämplig. Courtage utgår ej.

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 inom den nordiska marknaden.

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.

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

Såväl mellan som inom Sverige, Norge och Finland kan skilnader mellan olika regioner leda till skilnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och

hyresmarknaderna. 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 detta 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.

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, vilket även innefattar en risk att Karlbergsvägen 77 inte erhåller erforderliga tillstånd inför en eventuell nybyggnation eller ombyggnation av fastigheter. 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 ökända förpliktelser.

Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av 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 motsvarar 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.

Det finns en risk att Bolaget inte kan 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 långgivare. Bolaget har för närvarande endast två utestående räntebärande derivatinstrument uppgående till 29 MSEK. Därutöver har Bolaget för närvarande inga utestående räntebärande derivatinstrument eller andra säkringsarrangemang utöver fasta räntor på upptagna lån. Om Bolagets räntekostnader ökar kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Per den 30 september 2018 uppgick Koncernens räntebärande skulder, vilket är ett nyckeltal som ej är definierat enligt IFRS och för definition hänvisas till avsnittet "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner", till 15 305 MSEK, varav 2 249 MSEK (inklusive certifikat) (motsvarande 15 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 1 802 MSEK (motsvarande 12 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år och 6 517 MSEK (motsvarande 43 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år. Det finns en risk att långi-

varna 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

Samhällsbyggnadsbolaget har per den 30 september 2018 emitterat icke säkerställda obligationer till ett totalt värde om 2 800 MSEK. 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 utställda obligationslånen samt Bolagets låneavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Samhällsbyggnadsbolaget 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 Samhällsbyggnadsbolaget 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. Samhällsbyggnadsbolaget har, i samband med förberedelserna inför Erbjudandet, inte genomfört någon due diligence undersökning avseende Karlbergsvägen 77. Därmed finns en risk för att Karlbergsvägen 77:s väsentliga avtal innehåller bestämmelser som kan aktualiseras vid förändring i kontrollen över Karlbergsvägen 77. Om Karlbergsvägen 77:s väsentliga avtal sägs upp skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Karlbergsvägen 77:s 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 överskju-

tande 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 Bolagets finansiella rapportering och interna kontroll

Bolaget påverkas 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 sker 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 för-

värva 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 14 juni 2018 godkände Sveriges riksdag ett lagförslag från den svenska regeringen (Nya skatteregler för företagssektorn) avseende ett nytt och tillkommande förslag till en generell regel för begränsning av interna och externa räntedrag i bolagssektorn. Enligt det antagna lagförslaget ska som huvudregel drag för negativt dragsgillt räntenetto begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA. Reglerna kommer träda ikraft den 1 januari 2019 och ska gälla räkenskapsår som startar efter den 31 december 2018.

Om Samhällsbyggnadsbolagets negativa räntenetto, efter implementeringen av lagstiftning som baseras på det antagna lagförslaget, representerar en väsentlig del i förhållande till dess skattemässiga EBITDA, eller om någon ytterligare begränsning av möjligheten att dra av räntekostnader introduceras i Sverige, kan Samhällsbyggnadsbolagets skattebelastning öka, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, troligen skulle påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget avser ändringar av den rådande inkomstskatten, liksom stämpelskattsreglerna och kapitalsvinstbeskattningen. Under sommaren 2017 skickades lagförslaget på remiss för yttranden. Dessa yttranden, och förslaget i stort, analyseras och förbereds just nu av den svenska regeringen innan lagstiftningsförfarandet kan fortsätta. Förslaget innefattar bland annat att den latent skatteskulden som är hänförlig till skillnaden mellan det skattemässiga värdet och marknadsvärdet på fastigheter kommer beskattas när det bestämmande inflytandet av ett fastighetsägende bolag förändras. Den indirekta fastighetsförsäljningen föreslås även bli belagd med stämpelskatt. Om lagförslaget implementeras i dess rådande formulering skulle detta kunna innebära att skatt ska betalas på Koncernens samtliga framtida avyttringar av fastighetsägende bolag. Beroende på skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga värdet på de fastigheter som Koncernen äger, kan detta komma att ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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 underhåll leda till att Samhällsbyggnadsbolagets renommé skadas och kan därigenom leda till svårigheter med att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera

nya hyresgäster. Skadas 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 förmår att attrahera och behålla kvalificerad personal kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Samhällsbyggnadsbolaget är exponerat mot ränterisk som skulle kunna komma att få marknadsvärden, finansiella intäkter och kostnader, kassaflöde 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 30 september 2018 hade Koncernen räntebärande skulder, vilket är ett nyckeltal som ej är definierat enligt IFRS och för definition hänvisas till avsnittet "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner", uppgående till 15 305 MSEK och skulle räntenivån öka med 1 procent skulle effekten på Bolagets räntekostnader öka med cirka 15,2 MSEK baserat på räntebärande skulder per den 30 september 2018. Skulle någon av dessa risker materialiseras kan det få en väsentligt negativ påverkan på samhällsbyggnadsbolagets 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 rättigheter 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 utgöra 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 föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren 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 grundvatten 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 Samhällsbyggnadsbolagets pågående verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, få en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet och värdepapper som erbjuds

En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Samhällsbyggnadsbolagets D-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 D-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. 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 återspeglar inte nödvändigtvis den kurs som investerare på marknaden kommer vara villiga att köpa och sälja D-aktierna till efter Erbjudandet. Investerare kanske således inte kan vidareförsälja aktierna till en kurs motsvarande eller överstigande Erbjudandepriset eller överhuvudtaget. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på D-aktiens pris.

Handel på en oreglerad marknad

Samhällsbyggnadsbolaget har för avsikt att verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier. Nasdaq First North Premier är en handelsplattform som inte är 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, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på D-aktiernas likviditet och D-aktiens aktiekurs. Det finns även en risk för att D-aktierna inte kan upptas till handel eller att D-aktierna upptas till handel vid en senare tidpunkt än planerat, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på D-aktiernas likviditet och därmed en negativ inverkan på D-aktiens aktiekurs.

Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekursen att sjunka

Kursen för Bolagets D-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 överenskommelser 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 för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig. Det finns också en risk för att Samhällsbyggnadsbolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

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

Om Samhällsbyggnadsbolagets D-aktier upptas till handel på en oreglerad marknad kommer aktierna 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 utslästa 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.

ERBJUDANDET

Den 4 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett partiellt offentligt uppköpserbjudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 om att förvärva samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 mot betalning i nyemitterade stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget. Samhällsbyggnadsbolaget har fattat beslut om att höja vederlaget i Erbjudandet från 2,7742 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget till 3,0322 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Karlbergsvägen 77, vilket offentliggjordes av Bolaget i ett pressmeddelande den 1 november 2018. Efter beslut om att höja vederlaget uppgår det sammanlagda värdet för Erbjudandet för samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 till cirka 210 MSEK¹⁾, vilket motsvarar maximalt 14,6 procent av det totala antalet aktier och 1,7 procent av det totala antalet röster i Karlbergsvägen 77.²⁾ Preferensaktierna i Karlbergsvägen 77 är upptagna till handel på Nasdaq First North.

Erbjudandet

Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder, för varje preferensaktie i Karlbergsvägen 77, 3,0322³⁾ stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget.⁴⁾ Det sammanlagda värdet för erbjudandet för samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 uppgår till cirka 210 MSEK⁵⁾, vilket motsvarar maximalt 14,6 procent av det totala antalet aktier och 1,7 procent av det totala antalet röster i Karlbergsvägen 77.⁶⁾ Erbjudandet är baserat på 15 230 000 utestående aktier i Karlbergsvägen 77, varav 9 750 000 A-aktier, 3 250 000 B-aktier och 2 230 000 preferensaktier. För det fall Karlbergsvägen 77 skulle betala någon utdelning eller företa någon annan värdeöverföring innan slutförande av Erbjudandet, ska priset per preferensaktie i Erbjudandet minskas i motsvarande utsträckning.

Erbjudandet innebär en premie om, baserat på ett uppskattat värde om 31,00 SEK per nyemitterad stamaktie av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget, motsvarande ett pris per preferensaktie om cirka 94,00 SEK⁷⁾ per preferensaktie i Karlbergsvägen 77;

- 88 procent jämfört med stängningskursen om 50,00 SEK för Karlbergsvägen 77:s preferensaktie på Nasdaq First North den 3 oktober 2018, den sista handelsdagen innan Erbjudandets offentliggörande,

- 96 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 48,01 SEK för Karlbergsvägen 77:s preferensaktie på Nasdaq First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med 3 oktober 2018, och
- 87 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 50,14 SEK för Karlbergsvägen 77:s preferensaktie på Nasdaq First North under de senaste 90 handelsdagarna fram till och med 3 oktober 2018.

Erbjudandet är baserat på 2 230 000 utestående preferensaktier i Karlbergsvägen 77. För det fall Karlbergsvägen 77 skulle betala någon utdelning eller företa någon annan värdeöverföring innan slutförande av Erbjudandet, ska priset per preferensaktie i Erbjudandet minskas i motsvarande utsträckning.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandets genomförande.

Finansiella effekter för Samhällsbyggnadsbolaget

De finansiella effekterna för Samhällsbyggnadsbolaget vid full anslutning i Erbjudandet presenteras i korthet nedan. Informationen bygger på antagandet att Samhällsbyggnadsbolaget även förvärvar samtliga utestående stamaktier i Karlbergsvägen 77 till ett värde som inte är mer fördelaktigt än

- 1) Samhällsbyggnadsbolaget har fattat beslut om att höja vederlaget i Erbjudandet, vilket Bolaget offentliggjorde i ett pressmeddelande den 1 november 2018, innebärande att det sammanlagda värdet för samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 ökar från cirka 191,8 MSEK till cirka 210 MSEK.
- 2) Samhällsbyggnadsbolaget har fattat beslut om att höja vederlaget i Erbjudandet från 2,7742 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget till 3,0322 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Karlbergsvägen 77, vilket offentliggjordes av Bolaget i ett pressmeddelande den 1 november 2018. Antalet är baserat på 15 230 000 utestående aktier i Karlbergsvägen 77, varav 9 750 000 A-aktier, 3 250 000 B-aktier och 2 230 000 preferensaktier. Varken Samhällsbyggnadsbolagets eller Karlbergsvägen 77:s A-aktier är upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolagets B-aktier och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Karlbergsvägen 77:s B-aktier är inte upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolaget avser verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier.
- 3) Endast hela aktier av serie D kommer att ges ut till preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77. Överskjutande andelar kommer att levereras i form av kontant betalning
- 4) Varken Samhällsbyggnadsbolagets eller Karlbergsvägen 77:s A-aktier är upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolagets B-aktier och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Karlbergsvägen 77:s B-aktier är inte upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolaget avser verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier.
- 5) Samhällsbyggnadsbolaget har fattat beslut om att höja vederlaget i Erbjudandet, vilket Bolaget offentliggjorde i ett pressmeddelande den 1 november 2018, innebärande att det sammanlagda värdet för samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 ökar från cirka 191,8 MSEK till cirka 210 MSEK.
- 6) Varken Samhällsbyggnadsbolagets eller Karlbergsvägen 77:s A-aktier är upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolagets B-aktier och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Karlbergsvägen 77:s B-aktier är inte upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolaget avser verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier.
- 7) Det höjda vederlaget i Erbjudandet, vilket Bolaget offentliggjorde i ett pressmeddelande den 1 november 2018, innebär att premien ökar från 86,00 SEK till 94,00 SEK per preferensaktie i Karlbergsvägen 77, baserat på ett uppskattat värde om 31,00 SEK per nyemitterad stamaktie av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget.

Erbjudandet. Informationen baseras vidare på en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 31 SEK samt information från Samhällsbyggnadsbolagets och Karlbergsvägen 77:s delårsrapporter för perioden januari till juni 2018 samt annan offentliggjord information efter periodens utgång.

Vid full anslutning till Erbjudandet kommer Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd att öka i värde från 25,1 miljarder SEK till 25,6 miljarder SEK och den justerade soliditeten om 40,2 procent kommer inte att förändras.

Samhällsbyggnadsbolaget har ingått avtal om förvärv av stamaktier i Karlbergsvägen 77

Samhällsbyggnadsbolaget har den 1 november 2018 ingått avtal om att förvärva totalt 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B i Karlbergsvägen 77, vilket är samtliga stamaktier av serie A respektive serie B i Karlbergsvägen 77 och motsvarar cirka 85,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 98,3 procent av det totala antalet röster i Karlbergsvägen 77.¹⁾

Vederlaget kommer erläggas i form av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget. Det totala avtalade vederlaget för samtliga stamaktier av serie A och serie B uppgår till 37,6 MSEK, motsvarande cirka 2,892 SEK per stamaktie i Karlbergsvägen 77. Förvärvet är villkorat av fullföljandet av Erbjudandet och tillträde kommer att ske i samband med utbetalning av vederlag i Erbjudandet. Totalt kan 1 212 903 stamaktier av serie D komma att emitteras som vederlag för förvärvet av stamaktierna. Vidare innebär avtalet att Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar befintligt aktieägarlån i Karlbergsvägen 77 mot vederlag i form av 470 000 stamaktier av serie D.

Erbjudandets finansiering

Erbjudandet är inte villkorat av finansiering men var beroende av att extra bolagsstämma i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 5 november 2018 beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av vederlagsaktierna. Bolagsstämman biföll lagda förslag innebärande att Bolaget beslutade att ändra bolagsordningen varigenom Bolaget införde ett nytt aktieslag, stamaktier av serie D, och beslutade om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om emission av stamaktier av serie D.

Uttalande från Karlbergsvägen 77:s styrelse

Karlbergsvägen 77:s styrelse har upplyst att den senast två veckor före acceptfristens utgång kommer att offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet och ange skälen till denna uppfattning.

Avnotering

I samband med fullföljande av Erbjudandet avser Samhällsbyggnadsbolaget att verka för en avnotering av Karlbergsvägen 77:s preferensaktier från Nasdaq First North under förutsättning av en hög anslutningsgrad i Erbjudandet och därmed en begränsad likviditet i preferensaktien.

Due diligence

Samhällsbyggnadsbolaget har, i samband med förberedelserna inför Erbjudandet, inte genomfört någon due diligenceundersökning avseende Karlbergsvägen 77.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet ska regleras av och tolkas i enlighet med Svensk lag. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("Takeover-reglerna") och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande Regler om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet.

Uppdaterad tidplan och uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Samhällsbyggnadsbolaget har uppdaterat den indikativa tidplanen för när acceptfristen kommer inledas i Erbjudandet.

Aktiemarknadsnämnden har genom sitt uttalande AMN 2018:45 medgivit en förlängning av tiden för att upprätta och offentliggöra Erbjudandehandlingen, från sex veckor till tio veckor efter offentliggörandet. Uttalandet i sin helhet återfinns på Aktiemarknadsnämndens webbplats, www.aktiemarknadsnamnden.se.

Rådgivare

Samhällsbyggnadsbolaget har i samband med Erbjudandet anlitat ABG Sundal Collier som finansiell rådgivare och Vinge som legal rådgivare.

1) Baserat på 15 230 000 utestående aktier i Karlbergsvägen 77, varav 9 750 000 A-aktier, 3 250 000 B-aktier och 2 230 000 preferensaktier.

BAKGRUND OCH MOTIV

Nedgången i marknaden för nyproducerade bostadsrätter har inneburit att fastigheten Karlbergsvägen 77 är i behov av att finna annat användningsområde än utveckling av bostäder. Samhällsbyggnadsbolaget har i linje med sin strategi att utveckla samhällsfastigheter, därför identifierat Karlbergsvägen 77 som en fastighet med potential att bedriva skolverksamhet i. Efter att under några månader analyserat förutsättningar för utbildningsverksamhet är Samhällsbyggnadsbolaget övertygade om att Karlbergsvägen 77, efter vissa anpassningar, lämpar sig väl för just den typen av verksamhet.

Samhällsbyggnadsbolaget har den 1 november 2018 ingått avtal om att förvärva totalt 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B i Karlbergsvägen 77, vilket är samtliga stamaktier av serie A respektive serie B i Karlbergsvägen 77 och motsvarar cirka 85,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 98,3 procent av det totala antalet röster i Karlbergsvägen 77.¹⁾ Vederlaget kommer erläggas i form av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget. Det totala avtalade vederlaget för samtliga stamaktier av serie A och serie B uppgår till 37,6 MSEK, motsvarande cirka 2,892 SEK per stamaktie i Karlbergsvägen 77. Förvärvet är villkorat av fullföljandet av Erbjudandet och tillträde kommer att ske i samband med utbetalning av vederlag i Erbjudandet. Totalt kan 1 212 903 stamaktier av serie D komma att emitteras som vederlag för förvärvet av stamaktierna. Vidare innebär avtalet att Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar befintligt aktieägarlån i Karlbergsvägen 77 mot vederlag i form av 470 000 stamaktier av serie D.

Samhällsbyggnadsbolaget värdesätter kompetensen hos Karlbergsvägen 77:s ledning och anställda. Baserat på Samhällsbyggnadsbolagets kunskap om Karlbergsvägen 77 och i ljuset av de rådande marknadsförutsättningarna avser Samhällsbyggnadsbolaget inte att, som ett led i genomförandet av Erbjudandet, genomföra några väsentliga förändringar för ledning eller anställda (inklusive anställningsvillkor). Genomförandet av Erbjudandet förväntas heller inte i övrigt innebära några väsentliga förändringar för ledningen eller anställda i Karlbergsvägen 77.

Kommentar från Samhällsbyggnadsbolaget

"Samhällsbyggnadsbolaget är idag Nordens ledande aktör inom samhällsfastigheter.²⁾ Därför är detta ett naturligt steg att gå in och bidra till att det skapas funktionella utbildningslokaler i centrala Stockholm. Vidare bidrar betalning med D-aktier att fortsatt stärka Samhällsbyggnadsbolagets justerade soliditet som redan innan budet uppgår till cirka 40 procent" säger Bolagets verkställande direktör, Ilija Batljan.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Erbjudandehandling, vilken har upprättats av styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget med anledning av det lämnade Erbjudandet till preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77.

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.

Styrelse för Karlbergsvägen 77 har medverkat till upprättandet av samt, i enlighet med uttalandet på sidan 125, granskat informationen om Karlbergsvägen 77 på sidorna 100–125 i denna Erbjudandehandling och riskfaktorerna för Karlbergsvägen 77 på sidorna 12–18 i denna Erbjudandehandling.

I de fall information i denna Erbjudandehandling kommer från en tredje part (inklusive, men utan begränsning till, Karlbergsvägen 77 och styrelsen för Karlbergsvägen 77), 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 16 november 2018

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Styrelsen

1) Baserat på 15 230 000 utestående aktier i Karlbergsvägen 77, varav 9 750 000 A-aktier, 3 250 000 B-aktier och 2 230 000 preferensaktier.

2) Detta uttalande utgör Samhällsbyggnadsbolagets VD:s egna bedömning av Bolaget som aktör på den nordiska marknaden.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder, för varje preferensaktie i Karlbergsvägen 77, 3,0322¹⁾ stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget.²⁾

Baserat på ett uppskattat värde om 31,00 SEK per nyemitterad stamaktie av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget, motsvarar erbjudandet ett pris per preferensaktie i Karlbergsvägen 77 om cirka 94,00 SEK³⁾.

Erbjudandet är baserat på 15 230 000 utestående aktier i Karlbergsvägen 77, varav 9 750 000 A-aktier, 3 250 000 B-aktier och 2 230 000 preferensaktier. För det fall Karlbergsvägen 77 skulle betala någon utdelning eller företa någon annan värdeöverföring innan slutförande av Erbjudandet, ska priset per preferensaktie i Erbjudandet minskas i motsvarande utsträckning.

Det sammanlagda värdet för Erbjudandet för samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 uppgår till cirka 210 MSEK⁴⁾, vilket motsvarar maximalt 14,6 procent av det totala antalet aktier och 1,7 procent av det totala antalet röster i Karlbergsvägen 77.⁵⁾

Vid offentliggörandet av Erbjudandet hade Samhällsbyggnadsbolaget inget innehav av Karlbergsvägen 77:s aktier eller andra finansiella instrument med finansiell exponering gentemot Karlbergsvägen 77:s aktie, inte heller har Samhällsbyggnadsbolaget under de sex månader som föregick offentliggörandet av Erbjudandet förvärvat eller gått med på att förvärva Karlbergsvägen 77:s aktier eller finansiella instrument som innebär en finansiell exponering gentemot Karlbergsvägen 77:s aktie.

Rätt till utdelning

De nyemitterade aktierna av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats vid Bolagsverket.

Alla stamaktier i Samhällsbyggnadsbolaget ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år.
- Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.

Villkor för Erbjudandet

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

1. Att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare godkänner, på extra bolagsstämma i Samhällsbyggnadsbolaget, de beslut som krävs för Erbjudandet, inklusive att (i) besluta att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) införs, och (ii) besluta om bemyndigande för styrelsen att beslut om emission av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget som vederlag för förvärvet av aktier i Karlbergsvägen 77 enligt Erbjudandet,
2. Att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktier i Karlbergsvägen 77 på villkor som för Karlbergsvägen 77 aktieägare är förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet,
3. Att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Karlbergsvägen 77 erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits på för Samhällsbyggnadsbolaget acceptabla villkor,

1) Samhällsbyggnadsbolaget har fattat beslut om att höja vederlaget i Erbjudandet från 2,7742 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget till 3,0322 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Karlbergsvägen 77, vilket offentliggjordes av Bolaget i ett pressmeddelande den 1 november 2018. Antalet är baserat på 15 230 000 utestående aktier i Karlbergsvägen 77, varav 9 750 000 A-aktier, 3 250 000 B-aktier och 2 230 000 preferensaktier. Varken Samhällsbyggnadsbolagets eller Karlbergsvägen 77:s A-aktier är upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolagets B-aktier och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Karlbergsvägen 77:s B-aktier är inte upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolaget avser verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier.

2) Varken Samhällsbyggnadsbolagets eller Karlbergsvägen 77:s A-aktier är upptagna till handel på någon marknadsplats.

3) Det höjda vederlaget i Erbjudandet, vilket Bolaget offentliggjorde i ett pressmeddelande den 1 november 2018, innebär att premien ökar från 86,00 SEK till 94,00 SEK per preferensaktie i Karlbergsvägen 77, baserat på ett uppskattat värde om 31,00 SEK per nyemitterad stamaktie av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget.

4) Samhällsbyggnadsbolaget har fattat beslut om att höja vederlaget i Erbjudandet, vilket Bolaget offentliggjorde i ett pressmeddelande den 1 november 2018, innebärande att det sammanlagda värdet för samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 ökar från cirka 191,8 MSEK till cirka 210 MSEK.

5) Samhällsbyggnadsbolagets B-aktier och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Karlbergsvägen 77:s B-aktier är inte upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolaget avser verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier. Baserat på 15 230 000 utestående aktier i Karlbergsvägen 77, varav 9 750 000 A-aktier, 3 250 000 B-aktier och 2 230 000 preferensaktier.

4. Att varken Erbjudandet eller förvärvet av Karlbergsvägen 77 helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller motsvarande omständighet, som föreligger eller kan förväntas, och som Samhällsbyggnadsbolaget inte rimligen hade kunnat förutse vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande,
5. Med undantag för vad Karlbergsvägen 77 offentliggjort eller meddelat Samhällsbyggnadsbolaget innan dagen för offentliggörande av Erbjudandet, att ingen information som offentliggjorts av Karlbergsvägen 77 eller lämnats av Karlbergsvägen 77 till Samhällsbyggnadsbolaget är felaktig, ofullständig eller vilseledande i något väsentligt avseende, och att Karlbergsvägen 77 har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts,
6. att inga omständigheter, som Samhällsbyggnadsbolaget inte hade kännedom om vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande, har inträffat som väsentligt negativt påverkar, eller kan förväntas väsentligt negativt påverka, Karlbergsvägen 77:s resultat, likviditet, eget kapital eller tillgångar, och
7. att Karlbergsvägen 77 inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 5 november 2018 beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av vederlagsaktierna.

Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande får dock endast ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av preferensaktier i Karlbergsvägen 77.

Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att helt eller delvis fränfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor.

Förvärvet av Karlbergsvägen 77 förutsätter eventuellt godkännande av relevanta konkurrensmyndigheter. Erforderliga godkännanden, om nödvändiga, förväntas erhållas före utgången av acceptfristen. Det kan dock inte lämnas några garantier för att godkännanden kommer att erhållas eller vid vilken tidpunkt.

Accept

Preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 vars preferensaktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 19 november 2018 till och med den 10 december 2018 klockan 17.00 (CET) undertecknas och lämnas in genom korrekt ifyllt anmälningssedel till:

SEB
Emissioner AB 03
106 40 Stockholm

Anmälningssedeln måste lämnas in eller sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista an-

mälningssdag för att kunna vara SEB Emissioner tillhanda senast klockan 17.00 (CET) den 10 december 2018.

Erbjudandehandlingen och anmälningssedeln skickas till preferensaktieägare vars innehav i Karlbergsvägen 77 fanns registrerade i deras egna namn hos Euroclear den 19 november 2018. Värdepapperskontot ("VP-konto") och uppgifter om aktuellt aktieinnehav återfinns på den förtryckta anmälningssedeln. Den person som fyller i och skickar in anmälningssedeln är ansvarig för att först kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att utslutas.

Anmälningssedel finns även tillgänglig på SEBs webbplats (www.sebgroup.com/prospectuses) och på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se).

Preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 som tackar ja till Erbjudandet, godkänner och ger SEB Emissioner uppdraget att leverera de inlämnade preferensaktierna i Karlbergsvägen 77 till Samhällsbyggnadsbolaget, i enlighet med villkoren för Erbjudandet.

Det faktum att SEB Emissioner är mottagande institut innebär inte att de preferensaktieägare som tackar ja till Erbjudandet ses som kunder hos banken.

Preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 som erhåller Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D som vederlag i Erbjudandet hänvisas till sina respektive banker eller förvaltare för ytterligare information avseende hur förvärv eller överlåtelse av Samhällsbyggnadsbolagets aktier av serie D ska genomföras.

Förvaltarregistrerat innehav

Preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 vars preferensaktier är förvaltarregistrerade erhåller varken Erbjudandehandlingen eller förtryckt anmälningssedel. Sådana preferensaktieägare ska istället kontakta sin förvaltare för att erhålla en kopia av Erbjudandehandlingen. Anmälan ska ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatt innehav

Är preferensaktier i Karlbergsvägen 77 pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl preferensaktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda preferensaktier i Karlbergsvägen 77 när dessa ska levereras till Samhällsbyggnadsbolaget.

Erbjudandehandling och anmälningssedel

Erbjudandehandlingen och anmälningssedel finns tillgängliga på följande webbplatser: Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se), ABG Sundal Colliers webbplats under avsnittet för pågående transaktioner (www.abgsc.com) (endast Erbjudandehandling), SEBs webbplats för prospekt och erbjudandehandlingar (www.sebgroup.com/prospectuses) och Finansinspektionens webbplats www.fi.se (endast Erbjudandehandling).

Rätt till förlängning av Erbjudandet

Anmälningssperioden i Erbjudandet löper från och med den 19 november 2018 till och med den 10 december 2018. Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden i Erbjudandet liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning offentliggörs via ett pressmeddelande från Samhällsbyggnadsbolaget, i enlighet med gällande lagar och regler.

Rätt till återkallelse av accept

Preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha varit SEB Emissioner tillhanda innan Samhällsbyggnadsbolaget har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under anmälningssperioden, senast klockan 17.00 (CET) på anmälningssperiodens sista dag. Kvarstår villkor för Erbjudandet som Samhällsbyggnadsbolaget har förbehållit sig rätten att frånfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet. Aktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från förvaltaren.

Bekräftelse och överföring av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 till spärrade VP-konton

När SEB Emissioner har mottagit och registrerat en korrekt ifylld anmälningssedel kommer preferensaktierna i Karlbergsvägen 77 att överföras till ett för varje preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto). I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som visar antalet Karlbergsvägen 77-preferensaktier som utbokats från det ursprungliga VP-kontot, samt en VP-avi som visar antalet Karlbergsvägen 77-preferensaktier som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

Redovisning av utfall och utbetalning av vederlag

Redovisning av utfall och utbetalning av vederlag kommer att inledas så snart som möjligt efter att Samhällsbyggnadsbolaget har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller åsidosatts. Förutsatt att ett sådant offentliggörande görs senast den 10 december 2018, förväntas redovisning av utfall att inledas omkring den 11 december 2018 och utbetalning av vederlag ske omkring den 13 december 2018.

Redovisning av vederlag sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Den kontanta delen av vederlaget kommer att krediteras det avkastningskonto som är kopplat till preferensaktieägarers VP-konto där Karlbergsvägen 77 preferensaktierna registrerades. För det fall

preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 inte har något sådant avkastningskonto kopplat till VP-kontot, eller om något är fel med kontot, erhålls avräkningen i enlighet med instruktionerna i avräkningsnotan. Samhällsbyggnadsbolaget aktierna av serie D som utgör vederlaget kommer att levereras till VP-kontot som anges på anmälningssedeln. Preferensaktieägare som tackar ja till Erbjudandet ger sitt godkännande till att SEB Emissioner tecknar Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D å deras vägnar. Redovisning av försäljningslikvid för andelar av Karlbergsvägen 77 preferensaktierna sker på det sätt som anges nedan.

I samband med redovisning av vederlag för Erbjudandet, utbokas Karlbergsvägen 77 preferensaktierna från det spärrade kontot som sedan avslutas. Aktieägarna får inget utdrag som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot. Preferensaktieägare som tackar ja till Erbjudandet ger sitt godkännande till att SEB Emissioner levererar Karlbergsvägen 77 preferensaktier å deras vägnar. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Överskjutande aktier m.m.

Endast hela stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget, med avrundning nedåt, kommer att erhållas av preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 som accepterar Erbjudandet. I den mån en preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 innehar sådant antal preferensaktier att det vederlag som ska utbetalas i Erbjudandet inte är ett jämnt heltal nya stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget, kommer vederlag för överskjutande antal preferensaktier att utbetalas i form av kontant betalning.

Notering av och handel med Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D

Samhällsbyggnadsbolaget avser verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier.

Avnotering

I samband med fullföljande av Erbjudandet avser Samhällsbyggnadsbolaget att verka för en avnotering av Karlbergsvägen 77:s preferensaktier från Nasdaq First North under förutsättning av en hög anslutningsgrad i Erbjudandet och därmed en begränsad likviditet i preferensaktien.

Frågor om Erbjudandet

Vid frågor rörande den praktiska hanteringen av Erbjudandet, kontakta SEB Emissioner på telefon: 08-639 27 50. Information finns även tillgänglig på ABG Sundal Colliers webbplats under sektionen pågående transaktioner (www.abgsc.com), SEBs webbplats för prospekt och erbjudandehandlingar (www.sebgroup.com/prospectuses) samt Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.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 opererar 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 den 30 september 2018 motsvarade 61 procent av fastighetsbeståndets totala värde är belägna i Sverige, Norge och Finland. Samtliga bostadsfastigheter är belägna i Sverige och representerade per den 30 september 2018 30 procent av portföljens totala värde. Projektutveckling bedrivs i Sverige.¹⁾

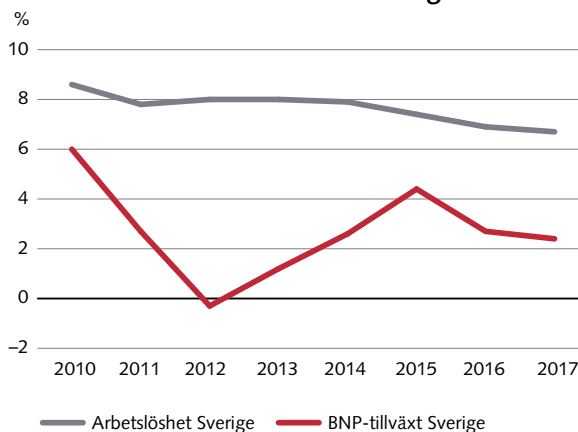
Samhällsbyggnadsbolagets främsta konkurrenter är andra fastighetsbolag såväl publika som privata inom Samhällsbyggnadsbolagets fokusområden, exempelvis Hemfosa Fastigheter AB, Victoria Park AB och Hembla AB (fd. D. Carnegie & CO AB).

Svensk ekonomi

Den svenska BNP-tillväxten uppgick 2017 till 2,4 procent, vilket är en dämpning jämfört med 2016 då BNP-tillväxten uppgick till 2,7 procent. Tillväxten har på senare tid drivits av investeringar, främst bygg- och infrastrukturinvesteringar, samt privat konsumtion. Under 2018 förväntas BNP-tillväxten uppgå till 2,8 procent och under 2019 uppgå till 2,1 procent.²⁾ Sveriges stadsskuld i förhållande BNP per utgången av 2017 uppgick till 40,6 procent, att jämföra med 86,7 procent för medlemsländerna i den Europeiska unionen.³⁾

Arbetslösheten i Sverige uppgick till 6,7 procent under 2017, vilket är en minskning jämfört med 2016, då arbetslösheten uppgick till 6,9 procent. Anställningsplanerna i näringslivet har enligt Konjunkturbarometern fallit tillbaka trendmässigt sedan toppnoteringarna 2017, men sammantaget för näringslivet är planerna fortfarande mer expansiva än normalt.⁴⁾

BNP-tillväxt och arbetslöshet i Sverige



Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

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

2) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2017.

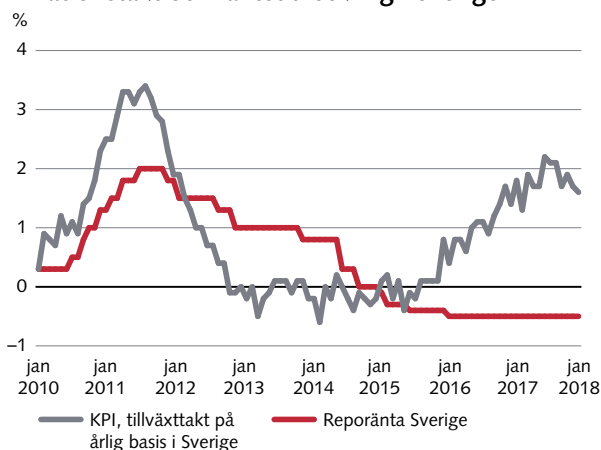
3) Database, Eurostat.

4) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2017.

I februari 2015 införde Sverige negativ reporänta för första gången i historien. Från en tidigare nivå om 0 procent justerades reporäntan till -0,1 procent. Sedan dess har Riksbanken sänkt räntan ytterligare tre 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 0,5 procent.²⁾

Sverige har ett inflationsmål på 2 procent. Inflationen, mätt som konsumentprisindex ("KPI"), uppmätte 1,8 procent i årstakt 2017³⁾. Enligt Konjunkturinstitutet förväntas KPI-inflationen uppgå till 1,6 respektive 2,1 procent under 2018 och 2019.⁴⁾

Inflationstakt och ränteutveckling i Sverige



Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB), Statistik, Riksbanken.

Befolkningen i Sverige uppgick till drygt 10 miljoner 2017 och förväntas växa med 6,9 procent under perioden 2018–2025, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1,0 procent. Detta kan jämföras med grannländerna Danmark och Finland där befolkningen förväntas växa med 5,3 respektive 2,1 procent under 2018–2025. I den Europeiska Unionen förväntas befolkningen växa med 1,4 procent under samma period.⁵⁾ Samtidigt ökar medellivslängden i Sverige och be-

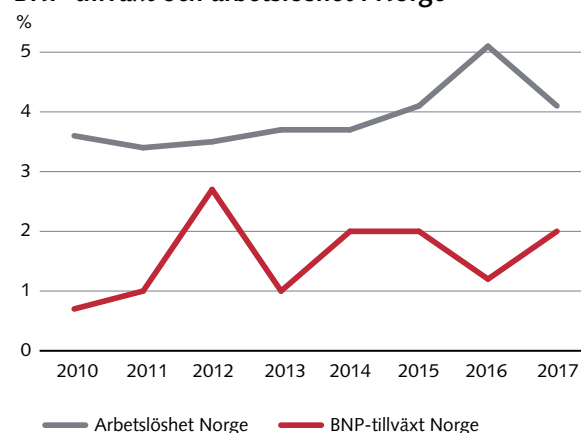
folkningen åldras. Andelen av befolkningen vars ålder överstiger 65 år, i förhållande till totalbefolkningen, förväntas öka från 19,8 procent år 2018 till 20,6 procent år 2025, vilket motsvarar en ökning med 4,0 procent.⁶⁾

Norsk ekonomi

Den Norska BNP-tillväxten uppgick 2017 till 1,8 procent, en uppgång från 1,0 procent år 2016.⁷⁾ Norges stadsskuld i förhållande BNP per utgången av 2017 uppgick till 43 procent⁸⁾.

Arbetslösheten i Norge uppgick till 4,1 procent under 2017, vilket är en minskning jämfört med 2016, då arbetslösheten uppgick till 5,1 procent.⁹⁾

BNP-tillväxt och arbetslöshet i Norge



Källa: Statistics, Statistics Norway (SSB).

Norges styrränta uppgick till 0,75 procent per dagen för Erbjudandehandlingen efter beslut att höja från tidigare 0,5 procent i september 2018. Styrräntan förväntas att gradvis höjas under de kommande åren.¹⁰⁾

Inflationen i Norge, mätt som KPI, uppgick till 1,8 procent på årsbasis 2017¹¹⁾, vilket är något lägre än det långsiktiga inflationsmålet om 2,0 procent¹²⁾. Under åren 2017–2020 förväntas svängningarna i inflationen minska och bedöms variera mellan 2,0 procent och 2,3 procent på årsbasis.¹³⁾

1) Statistik, Riksbanken.

2) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2017.

3) Statistik, Riksbanken.

4) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2017.

5) Database, Eurostat.

6) Database, Eurostat.

7) Statistics, Statistics Norway (SSB).

8) Database, OECD.

9) Statistics, Statistics Norway (SSB).

10) Pressmeddelande, "The key policy rate raised to 0.75 percent", Norges Bank, september 2018.

11) Statistics, Statistics Norway (SSB).

12) Statistics, Norges Bank.

13) Rapport, "Økonomiske analyser", Statistics Norway (SSB), december 2017.

Folkmängden i Norge uppgår till drygt 5 miljoner invånare och förväntas växa med 6,4 procent under perioden 2018–2025, 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 16,9 procent år 2018 till 18,7 procent år 2025, vilket motsvarar en ökning med 11,0 procent.¹⁾

Inflationstakt och ränteutveckling i Norge

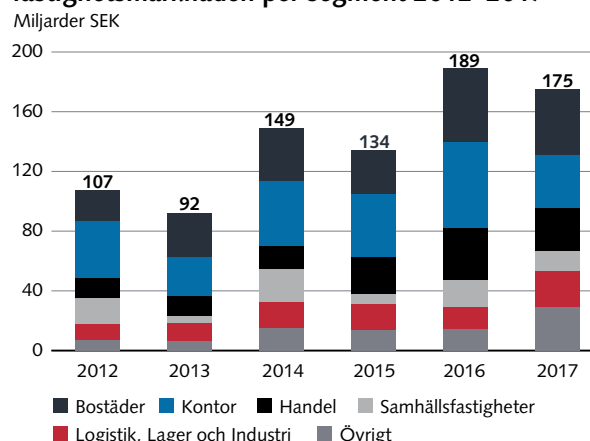


Källa: Statistics, Norges Bank.

Sveriges fastighetsmarknad i korthet

Den svenska fastighetsmarknaden noterade en transaktionsvolym om cirka 175 miljarder SEK under 2017. Volym är ungefär 14 miljard SEK lägre än den uppmätta volymen 2016.²⁾ Det finns ett fortsatt tydligt intresse från det internationella kapitalet då den svenska marknaden bland annat erbjuder en bättre riskjusterad avkastning jämfört med flera andra marknader i övriga Europa. Under 2017 stod utländska investerare för 23 procent av den totala volymen att jämföra med 19 procent 2016.³⁾

Total transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden per segment 2012–2017



Källa: Rapport, "Årsrapport Sverige 2017", Datscha Transaktion, 2017. Datscha är en leverantör av webbaserade tjänster för information och analys av kommersiella fastigheter.

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.⁴⁾ Efterfrågan på bostäder i Sverige är stor, och den genomsnittliga kötiden för en bostad i Sverige uppgick till cirka 3 år under 2014⁵⁾. I Stockholm är kötiden för bostäder ännu längre och enligt Bostadsförmedlingen uppgick den genomsnittliga kötiden för att få en bostad i Stockholm till 10,3 år under 2017⁶⁾, vilket tyder på en brist av hyresrätter. Enligt en undersökning gjord av Boverket 2017 uppgav 88 procent av landets 290 kommuner att det råder ett underskott av bostäder på marknaden. Det är en ökning från 2016 då 83 procent av landets kommuner uppgav att det är brist på bostäder⁷⁾. I juni 2018 uppdaterade Boverket byggbehovsprognosen, i vilken behovet av nya bostäder fram till 2025 uppgår till 535 200 stycken⁸⁾.

1) Database, Eurostat.

2) Rapport, "Årsrapport Sverige 2017", Datscha Transaktion, 2017.

3) Rapport, "Newsec Property outlook", Newsec, hösten 2017. Newsec erbjuder fastighetsägare, investerare och hyresgäster ett brett utbud av tjänster inom förvaltning och rådgivning.

4) Rapport, "Det svenska systemet – bruksvärdesprincip och förhandlade hyror", Hyresgästföreningen, oktober 2013.

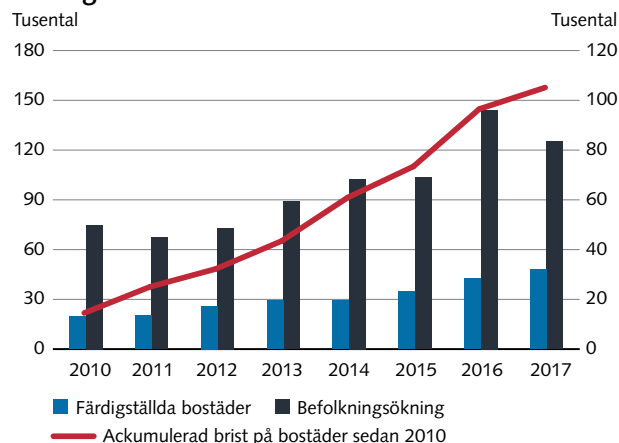
5) Rapport, "Ett land fullt av bostadsköer", Hyresgästföreningen, 2014.

6) Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss?, Bostadsförmedlingen, 2017.

7) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2017.

8) Rapport, "Behov av nya bostäder 2018–2025", Boverket, 2018.

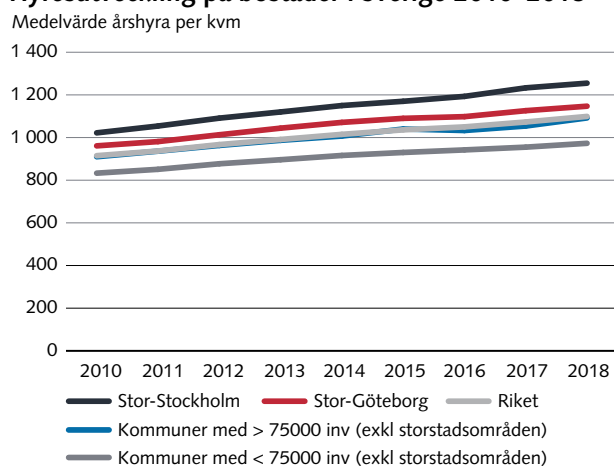
Färdigställda bostäder och befolkningökning i Sverige 2010–2017



Not: Akkumulerad brist på bostäder definieras som den akkumulerade befolkningsökningen genom antalet personer per hushåll i Sverige 2017 (2,2) minus antalet färdigställda bostäder.
Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

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, i jämförelse med en ökning om 25,6 procent för kommuner med ett invånarantal lägre än 75 000.¹⁾

Hyresutveckling på bostäder i Sverige 2010–2018

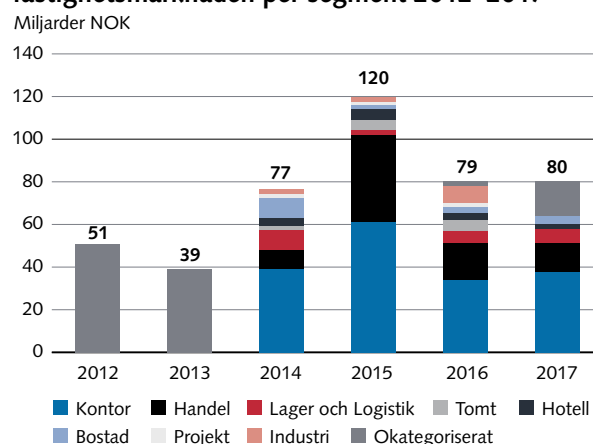


Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

Norges fastighetsmarknad i korthet

Gynnsamma ekonomiska förutsättningar under 2017 resulterade i ett starkt år för den norska fastighetsmarknaden. Den totala transaktionsvolymen för år 2017 blev cirka 80 miljarder norska kronor ("NOK") fördelat på över 266 transaktioner. 2017 års volym är ungefär 1 miljard NOK högre än den uppmätta volymen 2016. Kontorsmarknaden dominerade och stod för nästan 50 procent av transaktionsvolymen.²⁾

Total transaktionsvolym på den norska fastighetsmarknaden per segment 2012–2017



Källa: Rapport, "Pangea Property Partners Outlook Norway", 2018. Pangea Property Partners är en transaktionskonsult med fokus på den nordiska fastighetsmarknaden.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter 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⁾.

Under 2017 uppgick transaktionsvärdet på samhällsfastigheter i Sverige till 13,8 miljarder SEK, vilket är en minskning mot 2016 då transaktionsvärdet uppgick till 17,9 miljarder SEK.⁵⁾ Enligt Svefa uppgår 72 procent av kommunerna i

1) Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

2) Rapport, "Pangea Property Partners Outlook Norway", Pangea Property Partners, 2018.

3) Rapport, "Newsec Marknadsrapport samhällsfastigheter", Newsec, 2017.

4) Rapport, "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter", Svefa, 2014. Svefa är en svensk fastighetskonsult.

5) Rapport, "Årsrapport Sverige 2017", Datscha Transaktion, 2017.

Sverige att det är sannolikt att man kommer sälja fastigheter under de kommande åren.¹⁾

Under 2017 skedde flera stora transaktioner inom segmentet samhällsfastigheter. Exempel på en större transaktion som gjordes under perioden var Iteas köp av en del av nya Linné från Skanska. Köpeskillingen i den transaktionen uppgick till 1,1 miljarder SEK.²⁾

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) Rapport, "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 Orter," Svefa, 2018.

2) Pressmeddelande "Skanska säljer tre byggnader vid Linnéuniversitetet i Kalmar för 1,1 miljarder SEK", Skanska, juni 2017.



VERKSAMHETS BESKRIVNING

Informationen i detta avsnitt beskriver Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd per den 30 september 2018.

Inledning

Samhällsbyggnadsbolaget, genom etableringen av SBB i Norden, grundades i mars 2016 med målet att bli den ledande och mest effektiva ägaren av bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 av 782 fastigheter¹⁾ med ett redovisat värde om totalt 25,1 miljarder SEK, baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 30 september 2018, hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2018 (ej reviderad). Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter (61 procent¹⁾ av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"), Bostäder (30 procent¹⁾ av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga") samt Övrigt (9 procent¹⁾ av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"). Per den 30 september 2018 svarade samhällsfastigheter i Norge för 31 procent av bolagets fastighetsvärde och 1 procent av bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland. 60 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 8 procent är fastigheter i Sverige där bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör Samhällsbyggnadsbolaget till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

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 nordiska 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 nordiska ekonomierna med närvaro i regionala städer med stark fundamental efterfrågan

Inom segmentet Bostäder fokuserar Samhällsbyggnadsbolaget endast på Sverige. Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av en strikt hyresreglering, eftersatt bostadsbyggande och stark befolkningstillväxt, vilket har lett till ett underskott av bostäder i stora delar av Sverige²⁾. Sverige är ett av de länder med högst förväntad befolkningstillväxt de kommande åren, såväl jämfört med de övriga nordiska länderna som EU som helhet.³⁾ 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, Norge och Finland. 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 ökar även andelen av äldre, vilket tillsammans förväntas bidra till ett större behov av vårdfastigheter och andra typer av samhällsfastigheter. Statliga- och övriga skattefinansierade motparter innebär generellt en lägre motpartsrisk för fastighetsägare relativt andra fastighetsslag. I tillägg tillhör de nordiska ländernas statsfinanser till de mest stabila i Europa med relativt låg statsskuld jämfört med övriga EU-länder.⁴⁾

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 Norden. Bolagets samlade fastighetsbestånd består även till den absoluta majoriteten av

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

2) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2017.

3) Statistics, Eurostat. Befolkningstillväxten avser perioden 2018–2025 och uppgår till 7,0 procent för Sverige, 6,4 procent för Norge, 2,1 procent för Finland och 1,4 procent för EU-28.

4) Statistics, Eurostat. Statsskulden per december 2017 för Sverige uppgick till 40,6 procent, för Norge 43,0 procent, för Finland 61,4 procent och för EU-28 86,7 procent.

segmenten Bostäder och Samhällsfastigheter. Dessa båda segment utgör, baserat på information från avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*, 30 procent¹⁾ respektive 61 procent¹⁾ av det underliggande värdet på Bolagets samlade fastighetsbestånd och sammanlagt 91 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 översefterfrågan på hyresbostäder. Den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Bostäder uppgår, baserat på information från avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*, till 98 procent.¹⁾

Samhällsfastigheter karaktäriseras av relativt låg motpartsrisk 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 97 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. Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 25,1 miljarder SEK per den 30 september 2018.

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. Per den 30 september 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget totalt sedan 2016 sålt cirka 460 000 kvm BTA till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 1 640 MSEK varav 226 MSEK redan är frånträtt. Därutöver finns 487 890 kvm BTA i projektportföljen som inte är sålt.

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

Bolagets ledning består av personer med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Bolagets vice VD och COO Lars Thagesson har 45 års erfarenhet inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vidare har Bolagets VD Ilija Batljan tillsammans med Krister Karlsson, Bolagets vice VD och fastighetsutvecklingschef, nära 50 års erfarenhet inom 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. Vidare uppger 72 procent av kommunerna att de kommer att sälja fastigheter under den kommande femårsperioden³⁾, vilket tillsammans med Bolagets starka relationer talar för goda möjligheter att fortsätta genomföra förvärv av samhällsfastigheter.

Dessutom har Bolaget ett starkt ägarkollektiv med flera erkända fastighetsinvestorer och fastighetsentreprenörer. Bland Bolagets största aktieägare återfinns exempelvis Ilija Batljan⁴⁾ (grundare av Samhällsbyggnadsbolaget), Sven-Olof

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

2) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2017.

3) Rapport, "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter", Svefa, 2018.

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

Johansson¹⁾ (grundare och största ägare i FastPartner AB (publ)), Erik Paulsson²⁾ (grundare av exempelvis Peab AB (publ) och ägare i exempelvis Faberge AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Catena AB (publ), Brinova Fastigheter AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ)) och Greg Dingizian (grundare av Victoria Park AB (publ)). Tillsammans representerar dessa ägare cirka 56,7 procent av rösterna och cirka 26,0 procent av kapitalet i Bolaget per dagen för godkännande av prospektet. Dessutom arbetar såväl Ilija Batljan, i form av VD, samt Sven-Olof Johansson, i form av styrelseledamot, aktivt i Bolaget och för dess fortsatta utveckling och värdetillväxt.

Attraktiv och stabil fastighetsportfölj med säkra kassaflöden

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 av 782 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 25,1 miljarder SEK.

I värdet för fastigheterna ingår per den 30 september 2018 cirka 1 285 MSEK för byggrätter fördelat på cirka 900 000 kvm BTA och 50 projekt, vilket värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Bolaget hade ett förvaltningsresultat om 766 MSEK³⁾, baserat på den aktuella intjäningsförmågan per den 30 september 2018.

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.

Långsiktiga finansiella mål

Tillväxt i substansvärdet per stamaktie

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

Intjänning från försäljning av byggrätter

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

Belåningsgrad

Mål: Lägre än 60 procent.

Per den 30 september 2018: 56 procent.⁴⁾

Säkerställd belåningsgrad

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

Per den 30 september 2018: 33 procent.⁴⁾

Soliditet

Mål: Överstiga 30 procent.

Per den 30 september 2018: 36 procent.⁴⁾

Räntetäckningsgrad

Mål: Överstiga 1,8 gånger.

Per den 30 september 2018: 3 gånger.⁴⁾

Kreditvärdighet

Vid utgången av 2018 uppfylla villkoren för en investment grade-rating från ett av de ledande kreditvärderingsinstituten.

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.

1) Via Compactor Fastigheter AB.

2) Via Backahill AB.

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

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

Operationella mål

- Årligen renovera minst 600 lägenheter med start andra halvåret 2018.
- Notering på Nasdaq's huvudlista senast Q2 2019.

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:

- SBB i Norden AB 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:

- SBB i Norden 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:

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

• September 2016:

- SBB i Norden genomför nyemission av B-aktier, preferensaktier och konvertibler om 633,5 MSEK.
- SBB i Norden förvärvar 18 000 kvadratmeter bostadsyta fördelat på fyra fastigheter och 244 lägenheter i Karlstad.
- SBB i Norden förvärvar 147 lägenheter i Oskarshamn från Stenfastigheter.
- SBB i Norden förvärvar 144 lägenheter centrala i Nykvarn.
- SBB i Norden förvärvar fastigheten Krämarens 4 i centrala Ulricehamn från kommunala Stubo AB.

• Oktober 2016:

- SBB i Norden 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.
- SBB i Norden förvärvar sin första fastighet i Oslo för 1,2 miljarder SEK med det norska justitiedepartementet som hyresgäst.
- SBB i Norden realiserar byggrätter till ett värde om 156 MSEK.

• November 2016:

- SBB i Norden 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).
- SBB i Norden avtalar om förvärv av AB Högkullen med ett fastighetsvärde om 1,9 miljarder SEK innebärande en apportemission av B-aktier om 250 MSEK.
- SBB i Norden avtalar om förvärv av 35 fastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 1,5 miljarder SEK från Hemsö.
- 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.
- SBB i Norden avtalar om förvärv av nio bostads- och samhällsfastigheter i Borlänge för 750 MSEK.
- SBB i Norden avtalar om förvärv av fyra fastigheter i Säter och tolv fastigheter i Karlskrona för sammanlagt 850 MSEK från Klövern. Samhällsbyggnadsbolaget avyttrar samtidigt fastigheten Majorna 220:5 i Göteborg för 150 MSEK till Klövern.
- SBB i Norden genomför obligationsemission om 600 MSEK.

• Januari 2017:

- Den 16 januari 2017 genomför Samhällsbyggnadsbolaget förvärven av SBB i Norden, Kuststaden och Sörmlandsporten. Samma dag genomför SBB i Norden förvärv av Högkullen.
- Samhällsbyggnadsbolaget avtalar om förvärv av fem samhällsfastigheter i Norge motsvarande ett fastighetsvärde om 1 207 MSEK och genomför försäljning av 3 kommersiella fastigheter i Nyköping i Sverige över bokfört värde för ett fastighetsvärde motsvarande 60 MSEK.

• Mars 2017:

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

• April 2017:

- Samhällsbyggnadsbolaget 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.
- Dotterbolaget SBB i Norden AB genomför en obligationsemission om 1 350 MSEK.
- 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.

• Juli 2017:

- Samhällsbyggnadsbolaget genomför emission av hybridobligation om 300 MSEK.
- Dotterbolaget SBB i Norden AB emittera ytterligare 150 MSEK på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 MDRSEK som emitterades tidigare under året.
- Styrelsen beslutar om emission av 35 000 000 teckningsoptioner, varje teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget. Phoenix Insurance Company tecknar samtliga.

• Oktober 2017:

- Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie noteras på Nasdaq First North. Första handelsdag var 12 oktober.

• November 2017:

- Beslut fattas om emission av teckningsoptioner riktat till ett skärskilt upprättat dotterbolag. Programmet omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till täckning av motsvarande antal B-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget.
- Samhällsbyggnadsbolaget erhåller sin första publika kredit-rating, B1 med stabila utsikter från Moody's.

• December 2017:

- Nyemission av 34 035 nya preferensaktier, för vilken betalning skedde genom apport av 485 000 preferensaktier i Högkullen AB. Samhällsbyggnadsbolaget kontrollerar efter apportemissionen 80,45 procent av aktierna och 96,54 procent av rösterna i Högkullen.

• Januari 2018:

- Samhällsbyggnadsbolaget genomför emission av ett icke-säkerställt obligationslån om 750 MSEK som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 punkter.

• Februari 2018:

- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar sina första fastigheter i Finland. Transaktionen består av tre äldreboende och tre vårdfastigheter och uppgår till ett värde om 7,4 MEUR.
- Ytterligare ett icke-säkerställt obligationslån emitteras om 300 MSEK.

• April 2018:

- Samhällsbyggnadsbolaget utökar sitt fastighetsbestånd i Finland genom förvärv av ett äldreboende i Helsingfors.
- Sex bostadsfastigheter med 135 lägenheter förvärvas i Stockholm.
- En skolfastighet i Kristiansand i Norge säljs till ett värde om 415,5 miljoner NOK.

• Juni 2018:

- Samhällsbyggnadsbolaget inleder ett JV-samarbete med Magnolia om utveckling av 17 000 kvm hyresrätter i Nykvarn samt samarbete avseende utveckling av Västerhaninge centrum.
- Samhällsbyggnadsbolaget upprättar ett grönt ramverk för att framöver kunna emittera gröna obligationer.

• Juli 2018:

- Samhällsbyggnadsbolaget tecknar tillsammans med Offentliga Hus och Amasten avtal om försäljning av sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. Samhällsbyggnadsbolaget kommer initialt att äga 21,69 procent av bolaget.

• September 2018:

- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en ny hybridobligation med en initial volym om 1 000 MSEK (ramverk 1 500 MSEK). Hybridobligationerna redovisas som eget kapital vilket stärker Samhällsbyggnadsbolagets ställning ur ett ratingperspektiv, vilket S&P kommunicerat i sin senaste analys.
- Samhällsbyggnadsbolaget offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande av vissa utestående SEK obligationer och avser att emittera ny SEK obligation med förbehåll för rådande marknadsförhållanden.
- Samhällsbyggnadsbolaget säljer fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 153 MSEK till ett joint venture samägt med Property AD.

• Oktober 2018:

- Samhällsbyggnadsbolaget ingår avtal om återköp av 17 500 000 av de 35 000 000 teckningsoptioner som emitterades i juli 2017 till ett totalt belopp om 93,07 MSEK, där Phoenix Insurance Company åtar sig att ansöka om teckning av B-aktier i Bolaget avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner samt teckna ytterligare 600 000 B-aktier som en del av ersättningen för återköpet.

Affärsmodell

Fastighetsförvaltning

Bolagets strategi är att långsiktigt äga bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Sverige samt samhällsfastigheter i övriga nordiska länder.

Samhällsbyggnadsbolaget fokuserar på kostnadseffektiv förvaltning och sedan slutet av mars 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget en egen intern förvaltningsorganisation genom förvärvet av Hestia Sambyggs AB.

Utveckling av byggrätter

Samhällsbyggnadsbolaget har som utgångspunkt att inte köpa eller äga enbart mark utan att istället utveckla byggrätter ur kassaflödesgenererande fastigheter med minimal finansiell risk. Dessa byggrätter säljs sedan innan byggnation påbörjats. Bolaget har ingen egen organisation för att driva större projekt utan säljer antingen byggrätterna helt eller så skapas ett joint venture där Bolaget äger en del av projektbolaget tillsammans med en utvecklare 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 för due diligence kan främst vara olika bedömningar av fastighetens tekniska skick efter teknisk kontroll, osäkerhet beträffande driftnetto 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 1 250 SEK per kvadratmeter, vilket är 500 SEK per kvadratmeter högre än den genomsnittliga, nuvarande lägenhetshyran i fastigheten Tellus 1 i Motala. Åtgärderna beräknas dessutom ge en

kostnadsreduktion om ca 50 SEK per kvadratmeter. Kostnaden för renoveringen beräknas till 5 000 SEK per kvadratmeter.

- Utveckling av den nyligen förvärvade fastigheten i Nykvarn: 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 finansiell risk.

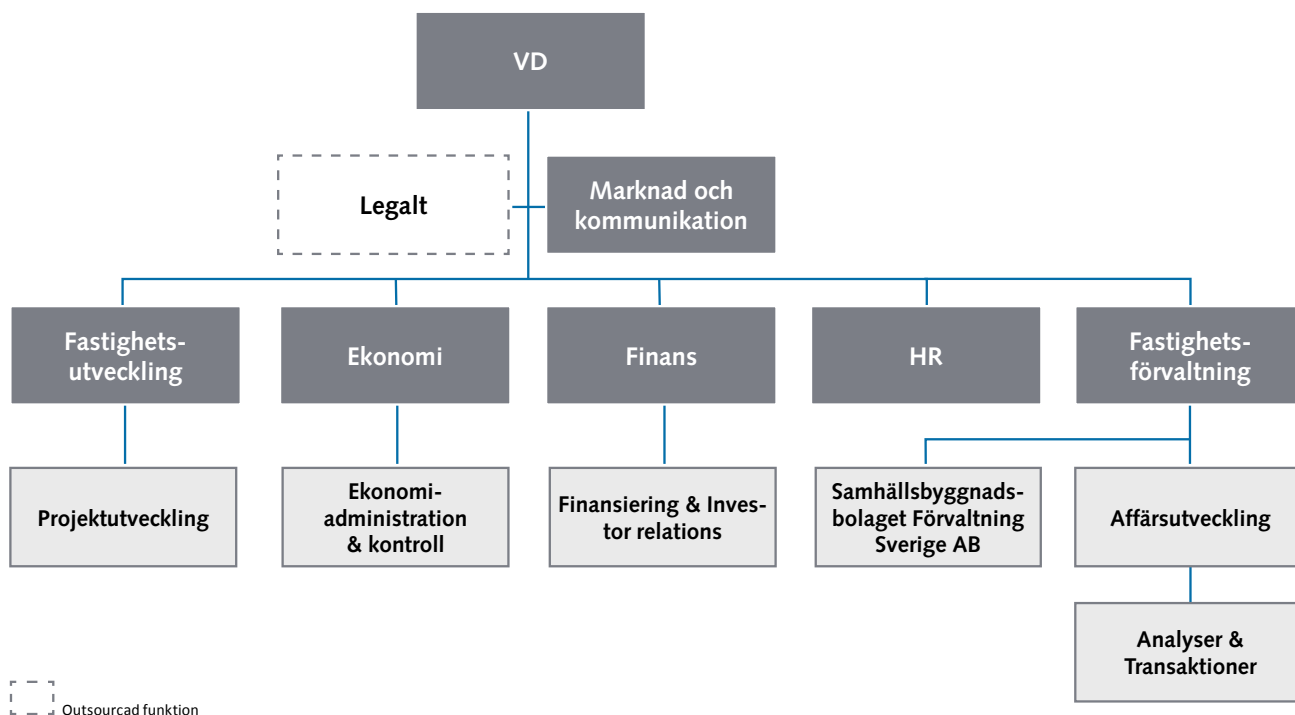
En del av Bolagets strategi är även att skapa så kallade joint ventures och behålla visst ägande i projektbolaget och därigenom själva ta del av utvecklingsvinsten i projekt. I sådana sammanhang bidrar Bolaget exempelvis med strategisk rådgivning eller stöd vid projektfinansiering, vilket bidrar till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

Per den 30 september 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget totalt sedan 2016 sålt cirka 460 000 kvm BTA till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 1 640 MSEK varav 226 MSEK redan är frånträtt.

Organisation

Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 30 september 2018, respektive 31 december 2017 och 2016 (2016: SBB i Norden AB) totalt 10, respektive 9 och 5 anställda. Organisationen utgörs av en liten grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning.

Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet som uppnås genom effektiv förvaltning och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling.



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 kommunikation i form av IR-kompetens mot investerare samt extern kommunikation i form av IR-hantering av regulatoriska ärenden via pressmeddelanden etc. samt varumärkesstrategiska frågor. Arbetet leds av bolagets finanschef i kombination med extern expertis inom relevanta områden.

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 finan-

siärer och byggtreprenörer. Arbetet leds av Bolagets fastighetsutvecklingschef (tillika vice VD).

Ekonomi och finansiering

Ekonomi och Finans är numera två fristående avdelningar där CFO ansvarar för ekonomi och finanschef ansvarar för finansiering. HR är också på en fristående avdelning som ansvaras av HR-chef. Förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB är per mars 2018 uppköpt av Samhällsbyggnadsbolaget och ingår numera i Koncernen som ett helägt dotterbolag.

Affärsutveckling

Samhällsbyggnadsbolaget växer i snabb takt och analyserar löpande ett stort antal potentiella förvärv. Affärsområdet leds av affärsutvecklingschefen.

Förvaltning

Genom förvärvet av Hestia Sambygg AB har Samhällsbyggnadsbolaget sedan slutet av mars en egen intern förvaltningsorganisation.

VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Bolagets fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Bolaget. Värderingsintygen har upprättats av Savills Sweden AB och 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 Savills Sweden AB utfärdat den 1 november 2018, uppgår värdet till cirka 4 734 MSEK för 136 fastigheter i Sverige och cirka 189,5 miljoner NOK för tre fastigheter i Norge, se värderingsintyg på sida 39–42,
- Enligt värdeutlåtande av Newsec Advice AB utfärdat den 1 november 2018, uppgår värdet till cirka 10 255 MSEK för 229 fastigheter i Sverige, cirka 6 954 miljoner NOK för åtta fastigheter i Norge och cirka 3,7 miljoner EUR för fastigheten i Finland, se värderingsintyg på sida 43–52,
- Enligt värdeutlåtande av Jones Lang LaSalle Holding AB utfärdat den 2 november 2018, uppgår värdet till cirka 2 200 MSEK för 193 fastigheter i Sverige och cirka 9,3 miljoner EUR för tre fastigheter i Finland, se värderingsintyg på sida 53–58,
- Summa enligt värderingsintyg uppgår till 17 189 MSEK, 7 143,5 miljoner NOK och 13 miljoner EUR.

Värderingsintygen omfattar de fastigheter som innehades av Bolaget per den 30 september 2018.

Värderingsintyg från Savills



Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), genom Linus Eklund har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 136 fastigheter samt tre fastigheter belägna i Norge ägda av SBB. Fastigheterna återfinns i sammanställningen under bilaga 1. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Värderingarna av de norska fastigheterna genomförs enligt REV/EVS standard, vilken är likställd med RICS och IVCS:s rekommendationer. Besiktningar av fastigheterna har skett löpande under den senaste treårsperioden. Värdetidpunkt är den 30:e september 2018.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. 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
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

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 samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de under Q3 2018 av oss värderade 136 objekten till avrundat **4 734 000 000 (fyratusensjuhundratrettiofyra miljoner)** kronor.

Marknadsvärdet av de tre objekten värderade av Malling & Co under Q3 2018 belägna i Norge utgör avrundat **189 500 000 (ettthundraåttioniomiljonerfemhundra tusen)** NOK.

Stockholm den 1 november 2018
Savills Sweden

Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Marcus Kindbom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Fastighet	Kommun
Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro
Delfinen 1	Nybro
Räven 1	Nybro
Valen 1	Nybro
Budkavlen 5	Kalmar
Brasan 2	Kalmar
Majsmjölet 1	Kalmar
Fabrikanten 10-11	Västervik
Fabrikanten 21	Västervik
Hovslagaren 19	Västervik
Jättegrötan 2	Västervik
Krämare 7	Västervik
Masten 3	Västervik
Svanen 7	Västervik
Tuppen 9	Västervik
Långholmen 1	Västervik
Skeppet 5	Västervik
Skonaren 3	Västervik
Residenset 12	Västervik
Prosten 22	Västervik
Valkyrian 2	Oskarshamn
Norrtorn 83	Oskarshamn
Lejonet 19	Oskarshamn
Lejonet 12	Oskarshamn
Saturnus 6	Oskarshamn
Kajan 3	Oskarshamn
Skepparen 1	Oskarshamn
Vesta 1	Oskarshamn
Vesta 5, 14	Oskarshamn
Odin 6, 7, 11	Oskarshamn
Odin 8	Oskarshamn
Odin 1	Oskarshamn
Rosen 2	Oskarshamn
Nestor 6	Oskarshamn
Hälsan 22	Oskarshamn
Diana 4 (inkl nya)	Oskarshamn
Träsen 13	Oskarshamn
Filen 5	Oskarshamn
Nejlikan 4	Oskarshamn
Palmen 2	Oskarshamn
Casellen 28	Oskarshamn
Älvehult 1:215, fd 217	Oskarshamn
Älvehult 1:172 fd 2:18	Oskarshamn
Emmekalv 4:152 och fd 4:55, 4:147, 4:153	Oskarshamn
Kusken 1 & 2	Oskarshamn
Mönstringen 1	Oskarshamn
Mönstringen 2	Oskarshamn
Döderhult 1:191	Oskarshamn
Solrosen 3	Oskarshamn
Draglädret 1	Oskarshamn
Gripen 3	Oskarshamn

Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Fastighet	Kommun
Midgård 11	Oskarshamn
Gasellen 12	Oskarshamn
Haren 3	Oskarshamn
Torrdockan 1	Oskarshamn
Apollo 14	Oskarshamn
Merkurius 4	Oskarshamn
Mars 13	Oskarshamn
Kvamhöjden 1	Karlskrona
Verkö 3:118	Karlskrona
Fregatten 16	Karlskrona
Gullbernahult 26	Karlskrona
Gullbernahult 31	Karlskrona
Pimpinellan 1	Karlskrona
Monsunen 1	Karlskrona
Länsmansängen 1	Oskarshamn
Värholmen 6	Stockholm
Sparbanken 28	Skara
Sigyn 1	Skara
Hermod 1	Skara
Hermod 2	Skara
Hermod 3	Skara
Balder 12 & 24	Skara
Yggdrasil 1 & 2	Skara
Valhall 5	Skara
Hermod 4	Skara
Balder 27	Skara
Stensiken 1	Tidaholm
Sparbanken 29	Skara
Klövervallen 1	Borlänge
Årtskidan 1	Borlänge
Veteaxet 1	Borlänge
Lisselhaven 4	Borlänge
Kråkan 1	Avesta
Majsen 3	Avesta
Horndals Bruk 2:23	Avesta
Horndals Bruk 2:24	Avesta
Ingeborgbo 1:15	Avesta
Ingeborgbo 1:31	Avesta
Ingeborgbo 2:51	Avesta
Ingeborgbo 3:24	Avesta
Ingeborgbo 3:37	Avesta
Ingeborgbo 4:32	Avesta
Ingeborgbo 5:19	Avesta
Ingeborgbo 6:13	Avesta
Ingefäran 3	Oskarshamn
Backus 19	Oskarshamn
Backus 13	Oskarshamn
Verkstaden 7	Oskarshamn
Verkstaden 8	Oskarshamn
Älvehult 1:216	Oskarshamn
Vile 1	Oskarshamn

Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Fastighet	Kommun
Bryggaren 19	Oskarshamn
Njord 5	Oskarshamn
Ador 10	Oskarshamn
Ekorren 7	Oskarshamn
Norrtorn 82	Oskarshamn
Fisken 2	Oskarshamn
Frej 6	Oskarshamn
Wiola 7	Oskarshamn
Fårbo 8:13	Oskarshamn
Fårbo 12:3	Oskarshamn
Måsen 2	Oskarshamn
Ador 11	Oskarshamn
Ador 9	Oskarshamn
Fårbo 30:2	Oskarshamn
Tomadon 7 / Orkanen 31	Oskarshamn
Orion 4	Oskarshamn
Häggesta 4:21	Bollnäs
Säversta 7:75	Bollnäs
Häggesta 7:101	Bollnäs
Ren 30:204-351	Bollnäs
Ren 30:353	Bollnäs
Annexet 2	Bollnäs
Balder 2, 3 och 4	Bollnäs
Gnistan 2	Bollnäs
Ren 30:17, 49, 67	Bollnäs
Härsta 9:3	Sundsvall
Västland 26:39	Sundsvall
Hermes 4	Sundsvall
Gångsta 1:2	Sundsvall
Fålnäs 4:4 och 4:8	Söderhamn
Brunnsbacken 1	Söderhamn
Siskan 3 och 4	Söderhamn
Härsta 9:3 (byggrätt)	Sundsvall
Västland 26:39 (byggrätt)	Sundsvall
Fastigheter belägna i Norge	
Ryllikveien 33	Tønsberg
Nesalléen 69	Tønsberg
Ryllikveien 27, 29 & 31 och Østerveien 6	Tønsberg

Värderingsintyg från Newsec

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 2018-09-30

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec Advice AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 238 fastigheter (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2018-09-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna innehas 233 med äganderätt och 5 st med tomträtt. Vidare är 229 fastigheter belägna i Sverige, 8 är belägna i Norge och 1 fastighet är belägen i Finland.

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 IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). 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 2017 (IVS 2017), 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.

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

Värderingsintyg från Newsec



Marknadsvärdet för de 229 fastigheterna i Sverige har per 2018-09-30 totalt bedömts till:

10 254 712 000 SEK

(Tio Miljarder Två Hundra Femtio Fyra Miljoner Sju Hundra Tolv Tusen SEK)

Marknadsvärdet för de 8 fastigheterna i Norge har per 2018-09-30 totalt bedömts till:

6 954 000 000 NOK

(Sex Miljarder Nio Hundra Femtio Fyra Miljoner NOK)

Marknadsvärdet för fastigheten i Finland har per 2018-09-30 totalt bedömts till:

3 700 000 EUR

(Tre Miljoner Sju Hundra Tusen EUR)

Stockholm 2018-11-01

Newsec Advice AB

Fredrik Karlsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Ulrika Lindmark, MRICS
Head of Valuation & Advisory, Av Samhälls-
byggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Värderingsintyg från Newsec



Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Sverige

Korsnäs 8:1	Falun
Korsnäs 2:26	Falun
Korsnäs 7:1	Falun
Korsnäs 2:13	Falun
Lilla Näs 3:31, 3:42, 3:43	Falun
Britsarvsskolan 6	Falun
Cuprum 2	Falun
Boken 1	Orsa
Hjorten 3	Orsa
Hästen 8	Orsa
Köpmannen 10	Orsa
Köpmannen 8	Orsa
Enen 2	Säter
Fasaden 9	Säter
Grenen 13	Säter
Haken 1 & 2	Säter
Handsken 4	Säter
Harpan 2	Säter
Greven 4	Orsa
Humlan 2	Säter
Idealet 2	Säter
Idealet 3	Säter
Indianen 1	Säter
Eken 5	Säter
Haken 4	Säter
Af Klint 21	Karlskrona
Mo 1:2 & 1:35	Karlskrona
Guldsmeden 10	Nyköping
Järnhandlaren 6	Nyköping
Minuthandlaren 17	Nyköping
Grytan 6	Nykvarn
Orminge 60:2	Nacka
Skrubbhyveln 4	Stockholm
Sicklaön 126:10	Nacka
Orminge 62:1	Nacka
Sicklaön 126:12	Nacka
Lännersta 112:14	Nacka
Skeppsbron 1	Karlskrona
Skeppsbron 3	Karlskrona

Värderingsintyg från Newsec



Gullbernahult 21	Karlskrona
Gullbernahult 1	Karlskrona
Skeppsbron 2	Karlskrona
Gullbernahult 12	Karlskrona
Raspen 2 & 3	Nyköping
Lästen 10	Flen
Orresta 2:38	Flen
Öland 1	Västerås
Triangelnätet 2	Västerås
Nyckelön 1:517	Västerås
Ullvi 3:674	Västerås
Aspen 4	Boden
Boden 56:43	Boden
Almen 2	Västerås
Östjädra 1:251	Västerås
Forstmästaren 2	Västerås
Eldsroda 1:293	Hallstahammar
Orten 1	Västerås
Brottberga 6:31	Västerås
Smidesjärnet 1	Västerås
Ullvi 3:670	Västerås
Häggen 2	Skara
Stenbocken 1	Skara
Metes 2	Skara
Sälgen 22	Skara
Skytten 2	Skara
Häggen 3	Skara
Tanumshede 1:88	Tanum
Tuntorp 4:34	Lysekil
Erska 1:111	Alingsås
Klövern 7	Vänersborg
Skepplanda 2:118	Ale
Tollerred 4:2	Ale
Storfors 30:1	Storfors
Fritsla 14:8	Mark
Linet 1	Norrtälje
Pilen 13	Mariestad
Norr 5:10	Hjo
Björken 10	Karlsborg
Kråkhult 1:61	Borås
Skräddaren 2	Borlänge
Tyra 13 & 14	Borlänge

Värderingsintyg från Newsec



Myrstuguberget 20	Huddinge
Penseln 33	Huddinge
Fägelvik 1:624 & 1:630	Värmdö
Liljekonvaljen 14	Huddinge
Spelaren 13	Huddinge
Juringegården 1	Huddinge
Frostfjärilen 44	Huddinge
Frostfjärilen 47	Huddinge
Kvarngården 33:2	Uppsala
Sigge 5	Borlänge
Kallhäll 1:24	Järfälla
Kallhäll 1:29	Järfälla
Spännaren 13	Borlänge
Assistenten 44	Huddinge
Ormen Länge 9	Huddinge
Kobbegården 6:136	Göteborg
Estländaren 10	Sollentuna
Falun 9:22	Falun
Letten 1	Karlstad
Bordet 1	Borlänge
Letten 2	Karlstad
Letten 5	Karlstad
Letten 6	Karlstad
Krämmaren 4	Ulricehamn
Solliden 1	Torsby
Björnen 16, 17, 18	Ludvika
Brage 1	Ludvika
Brunnsvik 2:15	Ludvika
Frigga 10	Ludvika
Hästen 3	Ludvika
Hästen 5	Ludvika
Isolatorn 2	Ludvika
Isolatorn 5	Ludvika
Loke 7	Ludvika
Ludvika 3:21	Ludvika
Motorn 11	Ludvika
Oden 1	Ludvika
Oden 2	Ludvika
Oden 4	Ludvika
Oden 5	Ludvika
Skälkenstorp 17:1	Ludvika
Skälkenstorp 17:10	Ludvika

Värderingsintyg från Newsec



Skälkenstorp 17:11	Ludvika
Skälkenstorp 17:14	Ludvika
Skälkenstorp 17:15	Ludvika
Skälkenstorp 17:16	Ludvika
Skälkenstorp 17:2	Ludvika
Skälkenstorp 17:6	Ludvika
Skälkenstorp 17:9	Ludvika
Lisselmågtorpet 10:14	Ludvika
Tor 2	Ludvika
Öraberget 10:39	Ludvika
Öraberget 11:80	Ludvika
Öraberget 11:81	Ludvika
Öraberget 11:82	Ludvika
Öraberget 11:83	Ludvika
Öraberget 11:84	Ludvika
Öraberget 11:88	Ludvika
Öraberget 11:91	Ludvika
Öraberget 11:92	Ludvika
Öraberget 11:93	Ludvika
Öraberget 16:1	Ludvika
Öraberget 59:2	Ludvika
Örntorp 1:34	Ludvika
Örntorp 3:19	Ludvika
Örntorp 3:21	Ludvika
Örntorp 3:23	Ludvika
Örntorp 3:24	Ludvika
Örntorp 3:25	Ludvika
Örntorp 3:27	Ludvika
Örntorp 3:28	Ludvika
Örntorp 3:5	Ludvika
Örntorp 4:30	Ludvika
Örntorp 5:32	Ludvika
Örntorp 5:34	Ludvika
Örntorp 5:35	Ludvika
Borgen 9	Smedjebacken
Hagbacken 4	Smedjebacken
Kugghjulet 5	Smedjebacken
Mataren 1	Smedjebacken
Posten 10	Smedjebacken
Posten 11	Smedjebacken
Skakbordet 1	Smedjebacken
Målarbacken 4	Ludvika

Värderingsintyg från Newsec



Skälkenstorp 17:3	Ludvika
Skälkenstorp 17:5	Ludvika
Öraberget 11:20	Ludvika
Örntorp 1:29	Ludvika
Örntorp 1:33	Ludvika
Örntorp 1:35	Ludvika
Örntorp 3:20	Ludvika
Örntorp 3:4	Ludvika
Örntorp 4:29	Ludvika
Örntorp 4:7	Ludvika
Sundbäck 13:30	Orsa
Sundbäck 13:36	Orsa
Skälkenstorp 17:12	Ludvika
Skälkenstorp 17:13	Ludvika
Skälkenstorp 17:4	Ludvika
Skälkenstorp 17:8	Ludvika
Örntorp 3:22	Ludvika
Skälkenstorp 17:7	Ludvika
Skakbordet 2	Smedjebacken
Örntorp 3:26	Ludvika
Bäret 5	Ludvika
Landsdomaren 7	Lund
Rödjan 7	Kävlinge
Lasarettet 8	Karlshamn
Arlöv 11:294	Burlöv
Röinge 3:4	Hörby
Skrattmäsen 4	Malmö
Hällefundran 8	Malmö
Sjöcrona 2	Höganäs
Stettin 14	Malmö
Fagerhult 1:431, 1:105, 1:120, 1:180	Örkelljunga
Skultorp 1:205	Skövde
Elitloppet 1	Linköping
Hjälmaröd 4:94	Simrishamn
Järven 4	Norrköping
Åby 1:67	Haninge
Centralen 4	Höganäs
Sjöcrona 1	Höganäs
Kalvsvik 11:9	Haninge
Tre Kronor 2	Örkelljunga
Sinclair 12	Uddevalla
Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6	Säter

Värderingsintyg från Newsec



Ludvika 4:27	Ludvika
Svanen 17	Ludvika
Tor 3	Ludvika
Bacchus 1	Falkenberg
Alvesta 1:360	Västerås
Raspen 1	Nyköping
Kaffebryggaren 1	Nykvarn
Härsta 9:5	Sundsvall
Kemisten 11	Falköping
Sankt Botvid 15	Falköping
Bokbindaren 6	Falköping
Tellus 1	Motala
Kvarnsveden 3:196 & 3:197	Borlänge
Fabrikören 29	Vimmerby
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping
Pollux 32	Karlskrona
Kobbegården 6:55	Göteborg
Kulltorp 3	Stockholm
Dahlberg 3 & 4	Karlskrona
Stora Vörta 1:62, 1:63	Karlskrona
Mo 1:95	Karlskrona
Del av Gullbernahult 7	Karlskrona

Värderingsintyg från Newsec

**Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Norge**

Gullhaug Torg 4	Oslo
Dronning Eufemias gate 30	Oslo
Tangen 52	Kristiansand
Kvartal 71	Kristiansand
Vestre Strandgate 21	Kristiansand
Grønland 1	Drammen
Sigvat Skaldsgate 3-5	Sarpsborg
Blødekjær 1-3	Arendal

Värderingsintyg från Newsec



Fastighetsförteckning avseende fastigheten i Finland

Luhalahti Home Care	Ikaalinen
---------------------	-----------

Värderingsintyg från JLL



Värderingsintyg

JLL Sverige värdering har av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, genom Ilija Batljan, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en underliggande portfölj som omfattar 193 värderingsobjekt per värdetidpunkt den 30 september 2018. Representanter från JLL värdering har i oktober 2016 samt februari och juni 2017 besiktigat 21 av värderingsobjekten internt och externt. Ytterligare 152 av värderingsobjekten enbart externt under 2016, 2017 och 2018.

Totalt har 90 % av antalet värderingsobjekt besiktigats internt och externt, eller enbart externt; vilket representerar ca 88 % 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. Av de 193 värderingsobjekten är 2 stycken upplåtna med tomträtt. Värderingsobjekten som omfattas av värderingsintyget finns bifogade i bilaga 1.

JLL Finland värdering har av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av 3 fastigheter lokaliserade i Finland per värdetidpunkt den 30 september 2018. Värdebedömningarna i Finland har gjort av Jari Tirkkonen. Fastigheterna i Finland har inte besiktigats. De finska fastigheterna som omfattas av värdeintyget finns bifogade i bilaga 2.

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:

- Ortsprisinformation från av JLL lagrad marknadsinformation
- 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.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. All Rights Reserved

Värderingsintyg från JLL



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 Sverige utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (193 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 2 199 880 000 (två miljarder etthundranittionio miljoner åttahundraåttio tusen) kronor.

2 199 880 000 Kronor

(Två miljarder etthundranittionio miljoner åttahundraåttio tusen kronor)

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL Finland utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (3 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 9 300 000 (nio miljoner trehundratusen) Euro.

9 300 000 Euro

(Nio miljoner trehundratusen euro)

Stockholm den 2 november 2018

Jones Lang LaSalle Holding AB

Duncan Sunter
Senior Valuer, Sverige
av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Patrik Löfvenberg
Chef värdering, Sverige

Värderingsintyg från JLL



Bilaga 1 - Svenska Värderingsobjekt

Värderingsobjekt

Nedan redovisas de 193 svenska värderingsobjekten vi analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppläsform	Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppläsform	Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppläsform	Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppläsform
1	Enköpung	Göingrån 115	Aganderätt	90	Göteborg	Ottens Klättern 3	Aganderätt	99	Kalmar	Råby 219	Aganderätt	188	Uppsala	Kranka 126	Aganderätt
2	Sunne	Amberg 6251	Aganderätt	91	Göteborg	Hensas Storken 1	Aganderätt	100	Nyckishamn	Torps 14	Aganderätt	189	Borås	Kallbäck 1	Aganderätt
3	Ängelholm	Ängelholm 1316	Aganderätt	92	Göteborg	Klänning 1316	Aganderätt	101	Nyckishamn	Lördal 15	Aganderätt	190	Uppsala	Ängelholm 138	Aganderätt
4	Hälsjö	Hälsjö 649	Aganderätt	93	Göteborg	Klänning 522	Aganderätt	102	Malmö	Lördal 12	Aganderätt	191	Uppsala	Hälsjö 5	Aganderätt
5	Hälsjö	Pärlehorn 1 & 2	Aganderätt	94	Göteborg	Väby Mölaren 3	Aganderätt	103	Kalmar	Drögöken 10	Aganderätt	192	Uppsala	Skallby 273	Aganderätt
6	Gullspång	Hova 395	Aganderätt	95	Göteborg	Väby Buntmakaren 6	Aganderätt	104	Växjö	Betevallen 1	Aganderätt	193	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
7	Grästorp	Morden 7	Aganderätt	96	Göteborg	Väby Korgmakaren 5	Aganderätt	105	Kalmar	Betevallen 1	Aganderätt	194	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
8	Karlstad	Morden 7	Aganderätt	97	Västervik	Lingon 18	Aganderätt	106	Malmö	Lunden 1	Aganderätt	195	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
9	Karlstad	Björnkäla 37:3	Aganderätt	98	Hälsjö	Kommisören 15 & 19, Gunnarp 8:74	Aganderätt	107	Nyckishamn	Norrbjörp 4:82	Aganderätt	196	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
10	Karlstad	Skåre 1:387	Aganderätt	99	Kalmar	Juglisen 1	Aganderätt	108	Kil	Priestö 176	Aganderätt	197	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
11	Filipstad	Björnen 1	Aganderätt	100	Jönköping	Öcker 4	Aganderätt	109	Kil	Priestö 176	Aganderätt	198	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
12	Älfring	Sibbala Prästgård 1:173 & 1:174	Aganderätt	101	Jönköping	Öcker 4	Aganderätt	110	Falun	Sandsberg 6:67	Aganderätt	199	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
13	Kil	Stenken 1:316	Aganderätt	102	Göteborg	Gården 2 & 3	Aganderätt	111	Falun	Sandsberg 6:67	Aganderätt	200	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
14	Sunne	Amberg 6232	Aganderätt	103	Skövde	Ryd 1569	Aganderätt	112	Täby	Suldgården 1	Aganderätt	201	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
15	Hammarö	Göteborg 3:180	Aganderätt	104	Borgholm	Värsåp 6	Aganderätt	113	Täby	Suldgården 1	Aganderätt	202	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
16	Hälsjö	Sörensgården 1	Aganderätt	105	Borgholm	Rodhagen 2	Aganderätt	114	Möckel	Tonellia 237:116	Aganderätt	203	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
17	Hälsjö	Sörensgården 2	Aganderätt	106	Skövde	Proxe 132	Aganderätt	115	Möckel	Stenred 1186	Aganderätt	204	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
18	Hälsjö	Sörensgården 1 & 2	Aganderätt	107	Skövde	Proxe 132	Aganderätt	116	Möckel	Stenred 1186	Aganderätt	205	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
19	Hälsjö	Vittsjö 1:181	Aganderätt	108	Nyckishamn	Torps 14	Aganderätt	117	Möckel	Stenred 1186	Aganderätt	206	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
20	Uppsala	Berilaga 28:5 & 28:6	Aganderätt	109	Nyckishamn	Grindar 113	Aganderätt	118	Möckel	Stenred 1186	Aganderätt	207	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
21	Uppsala	Sunnesta 17:16	Aganderätt	110	Älfring	Älfring 6	Aganderätt	119	Karlstad	Väby 11:17	Aganderätt	208	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
22	Uppsala	Sunnesta 18:57	Aganderätt	111	Göteborg	Källby 7:84 & 7:85	Aganderätt	120	Karlstad	Väby 11:17	Aganderätt	209	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
23	Uppsala	Sunnesta 18:57	Aganderätt	112	Nyckishamn	Bilbaken 2	Aganderätt	121	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	210	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
24	Enköpung	Gånsta 60:1	Aganderätt	113	Nyckishamn	Sandstenen 4	Aganderätt	122	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	211	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
25	Tibro	Tapestören 21	Aganderätt	114	Nyckishamn	Ryd 1572	Aganderätt	123	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	212	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
26	Östersund	Pålspridaren 1	Aganderätt	115	Borgholm	Högrum 5:116	Aganderätt	124	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	213	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
27	Östersund	Pönnyn 1 & 2	Aganderätt	116	Falköping	Friggerdalen 27:2	Aganderätt	125	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	214	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
28	Flen	Illern 1	Aganderätt	117	Falköping	Sl 18:2	Aganderätt	126	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	215	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
29	Flen	Rådjuret 1	Aganderätt	118	Falköping	Risäter 5:22	Aganderätt	127	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	216	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
30	Katrineholm	Sköldinge-Ransta 1:180	Aganderätt	119	Eda	Saren 1	Aganderätt	128	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	217	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
31	Katrineholm	Sjöbjörnen 1	Aganderätt	120	Eda	Kupan 1	Aganderätt	129	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	218	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
32	Katrineholm	Sjöbjörnen 2	Aganderätt	121	Eda	Kupan 1	Aganderätt	130	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	219	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
33	Hälsjö	Källan 4	Aganderätt	122	Eda	Kupan 1	Aganderätt	131	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	220	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
34	Hälsjö	Vittsjö 1:171	Aganderätt	123	Eda	Kupan 1	Aganderätt	132	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	221	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
35	Borås	Borgsten 5:53	Aganderätt	124	Eda	Kupan 1	Aganderätt	133	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	222	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
36	Borås	Tummarp 1:189	Aganderätt	125	Eda	Kupan 1	Aganderätt	134	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	223	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
37	Värnamo	Västhorja 12:68	Aganderätt	126	Eda	Kupan 1	Aganderätt	135	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	224	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
38	Växjö	Tälsten 1	Aganderätt	127	Eda	Kupan 1	Aganderätt	136	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	225	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
39	Ljunby	Cedern 2	Aganderätt	128	Eda	Kupan 1	Aganderätt	137	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	226	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
40	Ljunby	Gränen 6	Aganderätt	129	Eda	Kupan 1	Aganderätt	138	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	227	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
41	Växjö	Saxöfören 4	Aganderätt	130	Eda	Kupan 1	Aganderätt	139	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	228	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
42	Växjö	Algåsen 4	Aganderätt	131	Eda	Kupan 1	Aganderätt	140	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	229	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
43	Ljunby	Gymnasiet 2	Aganderätt	132	Eda	Kupan 1	Aganderätt	141	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	230	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
44	Höby	Hälsjö 2	Aganderätt	133	Eda	Kupan 1	Aganderätt	142	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	231	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
45	Kalmar	Förmanen 1	Aganderätt	134	Eda	Kupan 1	Aganderätt	143	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	232	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
46	Kalmar	Älfring 8:8 & 9:22	Aganderätt	135	Eda	Kupan 1	Aganderätt	144	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	233	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
47	Kalmar	Älfring 8:8 & 9:22	Aganderätt	136	Eda	Kupan 1	Aganderätt	145	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	234	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
48	Lycksele	Kylkan 4	Aganderätt	137	Eda	Kupan 1	Aganderätt	146	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	235	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt
49	Tiby	Löttinge 9:27	Aganderätt	138	Eda	Kupan 1	Aganderätt	147	Nyckishamn	Solrosen 11	Aganderätt	236	Skövde	Skallby 7716	Aganderätt

Värderingsintyg från JLL



Nedan redovisas marknadsvärde för de 193 svenska fastigheterna fördelat på tomträtt eller äganderätt. I portföljen finns 2 fastigheter upplåtna med tomträtt med marknadsvärdet 26,9 miljoner kronor.

Upplåtelseform	Marknadsvärde (Kr)
Äganderätt	2 172 980 000
Tomträtt	26 900 000
Total	2 199 880 000

Värderingsintyg från JLL

Bilaga 2 – Finska Värderingsobjekt



Nedan redovisas de 3 finska värderingsobjekten JLL Finland har analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

Nr.	Kommun	Fastighet	Adress
1	Sastamala	Hyrkin Puisto Care Home	Punkalaitumentie 37, 38250 Sastamala
2	Sastamala	Liekolajoki Care Home	Liekolankatu 13, 38200 Sastamala
3	Vantaa	Tanhurinne 4	Tanhurinne 4, 01450 Vantaa

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. All Rights Reserved

5

Värderingsintyg från JLL



JLL

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

© 2018 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.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Koncernen för 12 månader beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 2018. Aktuell intjäningsförmåga är enligt Bolagets bedömning inte en uppskattning av Bolagets förväntade resultat utan är 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 aktuell intjäningsförmåga".

Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2018 (MSEK) (Ej reviderade siffror)

Hysesintäkter	1 637
Driftskostnader	–313
Underhåll	–102
Förvaltningsadministration	–56
Fastighetsskatt	–27
Driftnetto	1 139
Centraladministration	–60
Resultat från intresseföretag/JV	42
Finansnetto	–355
Förvaltningsresultat	766

Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2018¹⁾ (Ej reviderade siffror)

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter ²⁾	325	434	23	782
Förvaltningsfastigheter, MSEK ^{3) 4)}	15 437,0	7 505,4	2 179,8	25 122,2
Värde byggrätter, MSEK ³⁾	273	280	733	1 286
Uthyrbar area, tkvm ²⁾	610	608	184	1 402
Hysesvärde, MSEK ³⁾	968	592	130	1 690
Hysesintäkter, MSEK ^{3) 4)}	943	581	113	1 637
Driftnetto, MSEK ^{3) 4)}	772	304	62	1 138
Överskottsgrad, % ³⁾	81,9	52,3	54,9	69,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ³⁾	97,4	98,2	86,6	96,8
Direktavkastning, % ³⁾	5,1	4,2	4,3	4,8
WAULT, år ⁵⁾	7	N/A	3 ⁶⁾	N/A

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

2) Ej finansiellt nyckeltal.

3) Ej definierat enligt IFRS.

4) Hämtad från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, s. 8.

5) Förkortning av weighted average unexpired lease term, vilket avser den genomsnittliga viktade återstående hyresperioden.

6) Samhällsbyggnadsbolaget bedriver utveckling på fastigheterna inom detta segment där det generellt tar 2,5 år från bygggrätt till bygglov vilket visar att Samhällsbyggnadsbolaget har kassaflöden under hela denna process.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 30 september 2018.

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

Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 30 september 2018.

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.

Avstämningstabell avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga

Uppgifterna i avstämningstabellen nedan är hämtade från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" på sidan 59 och är inte en del av den historiska finansiella informationen som Samhällsbyggnadsbolaget tidigare publicerat.

Avstämningstabell för nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga och fastighetsbestånd per 30 september 2018

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Driftnetto, MSEK	772	304	62	1 138
Hyesintäkter, MSEK	943	581	113	1 637
Överskottsgrad, %	81,9	52,3	54,9	69,6
Hyesintäkter, MSEK	943	581	113	1 637
Hyesvärde, MSEK	968	592	130	1 690
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	98,2	86,6	96,8
Driftnetto, MSEK	772	304	62	1 138
Förvaltningsfastigheter, MSEK	15 437,0	7 505,4	2 179,8	25 122,2
Justering avseende värde byggrätter, MSEK	-273	-280	-733	-1 286
Direktavkastning, %	5,1	4,2	4,3	4,8
Kontrakterade hyror, MSEK	718	404	105	1 227
Hyor vakanta ytor, MSEK	250	188	25	463
Hyesvärde, MSEK	968	592	130	1 690

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. 59–60 i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) prospekt per den 16 november 2018 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. 59–60.

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 överensstämja 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. 59–60 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 16 november 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Den finansiella informationen för 2017 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017 samt för 2016 som redovisas nedan har hämtats från SBB i Nordens¹⁾ reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Vidare har den finansiella informationen för det tredje kvartalet 2017 och det tredje kvartalet 2018 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Eftersom räkenskapsåret 2016 är förkortat är den finansiella informationen nedan 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 Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017 och SBB i Nordens¹⁾ reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 och Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, 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.

Finansiell information

Rapport över Koncernens resultaträkning

Rapport över Koncernens totalresultat

	1 januari–30 september		2017-01-01 – 2017-12-31	2016-03-02 – 2016-12-31
TSEK	2018 Oreviderat	2017 Oreviderat	Reviderat	Reviderat
Hysesintäkter	1 227 279	954 281	1 338 677	186 877
Driftskostnader	–275 426	–228 722	–302 518	–50 815
Underhåll	–64 532	–43 574	–62 471	–18 072
Förvaltningsadministration	–65 449	–48 909	–73 981	–23 777
Fastighetsskatt	–24 615	–13 025	–22 502	–2 942
Driftnetto	797 257	620 051	877 205	91 271
Centraladministration	–66 918	–58 616	–75 838	–19 414
Resultat före finansiella poster	730 339	561 435	801 367	71 857
Finansiella intäkter	5 189	11 601	12 282	5 076
Finansiella kostnader	–441 615	–322 908	–476 067	–71 299
Förvaltningsresultat	293 913	250 128	337 582	5 634
Värdeförändringar fastigheter	903 976	2 387 349	2 796 844	1 218 782
Värdeförändringar derivat	6 037	–	–3 748	–
Resultat före skatt	1 203 926	2 637 477	3 130 678	1 224 416
Skatt	–204 842	–589 764	–701 696	–217 285
Årets/periodens resultat	999 084	2 047 713	2 428 982	1 007 131
Årets/periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	e.t.	e.t.	2 428 982	1 007 131
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	737 949 031	624 855 080	653 360 953	7 230 434
Resultat/aktie före utspädning	1,31	3,20	3,60	e.t.
Resultat/aktie efter utspädning	1,29	e.t.	e.t.	e.t.

1) SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. SBB i Norden grundades under 2016, vilket innebär att ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan. Ingen finansiell information hänförlig till Bolagets tidigare verksamhet som bedrevs under firman Effnetplattformen presenteras i detta avsnitt.

Rapport över övrigt totalresultat

TSEK	1 januari–30 september		2017-01-01 – 2017-12-31	2016-03-02 – 2016-12-31
	2018	2017		
Periodens resultat	999 084	2 047 713	2 428 982	1 007 131
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser	192 540	–47 283	–94 088	–8 898
Totalresultat för perioden	1 191 624	2 000 430	2 334 894	998 233

Rapport över Koncernens finansiella ställning

TSEK	30 september		2017-12-31	2016-12-31
	2018	2017		
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	25 122 206	22 051 904	23 000 726	7 572 420
Inventarier	4 011	11 772	10 376	6 368
Andelar i intresseföretag/joint ventures	99 425	106 479	110 691	83 216
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 282 116	e.t.	e.t.	e.t.
Andra långfristiga fordringar	37 144	101 706	10 554	15 100
Uppskjutna skattefordringar	e.t.	60 394	e.t.	e.t.
Goodwill	24 912	e.t.	e.t.	e.t.
Summa anläggningstillgångar	26 569 814	22 332 255	23 132 347	7 677 104
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	17 845	23 001	26 271	9 544
Övriga fordringar	228 054	170 492	277 898	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 892	38 198	39 472	33 347
Likvida medel	142 581	101 474	92 749	506 397
Summa omsättningstillgångar	513 372	333 165	436 390	670 979
SUMMA TILLGÅNGAR	27 083 186	22 665 420	23 568 737	8 348 083

Rapport över Koncernens finansiella ställning, forts

TSEK	30 september		2017-12-31	2016-12-31
	2018	2017		
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	73 828	73 825	73 828	723
Övrigt tillskjutet kapital	3 049 849	3 025 847	3 040 479	767 582
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	4 267 703	2 939 980	3 274 481	998 233
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	7 391 380	6 039 652	6 388 788	1 766 538
Hybridlån	1 971 687	681 450	668 387	e.t.
Innehav utan bestämmande inflytande	489 048	617 635	578 882	e.t.
Summa eget kapital	9 852 115	7 338 737	7 636 057	1 766 538
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6 582 411	5 073 382	6 595 568	3 180 121
Obligationslån	6 386 502	6 207 496	5 941 057	1 153 479
Derivat	29 496	e.t.	35 247	e.t.
Långfristiga skulder till ägare	e.t.	33 600	33 600	793 954
Uppskjuten skatt	1 039 721	790 185	863 105	206 405
Övriga långfristiga skulder	130 475	85 754	13 750	58 764
Summa långfristiga skulder	14 168 605	12 190 417	13 482 327	5 392 723
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	396 237	1 505 036	637 176	487 330
Företagscertifikat	1 822 664	e.t.	e.t.	e.t.
Obligationslån	29 446	618 433	660 289	–
Leverantörsskulder	68 434	81 859	134 826	61 817
Kortfristiga skulder till ägare	e.t.	40 000	40 000	–
Skulder till intresseföretag/joint ventures	8 931	e.t.	e.t.	e.t.
Aktuella skatteskulder	36 754	81 890	53 839	22 880
Övriga skulder	365 181	633 148	653 810	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334 819	175 900	270 413	115 726
Summa kortfristiga skulder	3 062 466	3 136 266	2 450 353	1 188 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 083 186	22 665 420	23 568 737	8 348 083

Rapport över Koncernens kassaflöde

TSEK	1 januari–30 september		2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderat	2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderat
	2018 Oreviderat	2017 Oreviderat		
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	293 913	250 128	337 582	5 634
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	663	1 312	2 144	511
Räntenetto	439 135	311 307	463 785	66 223
Erlagd ränta	–464 164	–293 641	–415 585	–49 383
Erhållen ränta	2 480	11 601	12 282	5 076
Betald inkomstskatt	–17 129	60 350	–39 725	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	254 898	220 357	360 483	28 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	–23 699	–67 109	–180 535	–164 935
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelseskulder	–333 009	166 855	330 126	672 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–101 810	320 103	510 074	535 516
Investeringsverksamheten				
Investering i fastigheter ¹⁾	–2 583 837	–12 520 352	–13 679 013	–6 832 993
Försäljning av fastigheter	1 994 726	428 217	737 071	436 253
Investeringar i inventarier	5 702	–6 716	–6 152	–6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	12 302	–23 263	–27 963	–83 216
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–24 912	e.t.	e.t.	e.t.
Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures	–1 282 116	e.t.	e.t.	e.t.
Investering i finansiella anläggningstillgångar	–26 590	–86 606	3 131	–15 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 904 725	–12 208 720	–12 972 926	–6 501 935
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	e.t.	e.t.	e.t.	732 655
Emission hybridobligation	1 303 300	681 450	668 387	e.t.
Emission teckningsoptioner	9 370	e.t.	2 099	e.t.
Apport/kvittningsemission ¹⁾	e.t.	2 805 484	2 832 167	e.t.
Utbetald utdelning	–133 430	–36 811	–70 845	e.t.
Erhållna aktieägartillskott	e.t.	e.t.	e.t.	35 650
Förvärvade minoritetsandelar	e.t.	315 000	315 000	e.t.
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	–127 222	–171 482	–187 778	e.t.
Upptagna lån	5 820 187	10 377 905	11 101 893	5 102 555
Amortering av lån	–4 868 360	–1 794 488	–1 846 342	–250 762
Upptagna skulder till ägare	e.t.	73 600	73 600	829 454
Amortering av skulder till ägare	–73 600	–793 954	–793 954	–35 500
Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures	8 931	e.t.	e.t.	e.t.
Förändring övriga långfristiga skulder	116 725	26 990	–45 014	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 055 901	11 483 694	12 049 213	6 472 816
Periodens kassaflöde	49 366	–404 923	–413 639	506 397
Likvida medel vid periodens början	92 749	506 397	506 397	e.t.
Valutakursändring i likvida medel	466	e.t.	–9	e.t.
Likvida medel vid periodens slut	142 581	101 474	92 749	506 397

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 tredje kvartalet 2018, oreviderad

2018-01-01–2018-09-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter, MSEK ^{1) 2)}	718,5	404,2	104,6	1 227,3
Fastighetskostnader, MSEK ¹⁾	–164,1	–203,9	–62,1	–430,0
Driftnetto, MSEK ^{1) 2)}	554,4	200,3	42,6	797,3
Värdeförändringar fastigheter, MSEK ¹⁾	239,7	597,1	67,2	904,0
Förvaltningsfastigheter, MSEK ^{1) 2)}	15 437,0	7 505,4	2 179,8	25 122,2

Samhällsbyggnadsbolaget tredje kvartalet 2017, oreviderad

2017-01-01–2017-09-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter, MSEK ^{1) 3)}	522,6	340,1	91,6	954,3
Fastighetskostnader, MSEK ¹⁾	–117,3	–172,6	–44,3	–334,2
Driftnetto, MSEK ^{1) 3)}	405,3	167,5	47,3	620,1
Värdeförändringar fastigheter, MSEK ¹⁾	1 230,7	583,4	573,2	2 387,3
Förvaltningsfastigheter, MSEK ^{1) 3)}	13 628,4	5 796,4	2 627,1	22 051,9

Samhällsbyggnadsbolaget 2017, reviderad

2017-01-01–2017-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter, MSEK ^{1) 4)}	740,9	473,9	123,9	1 338,7
Fastighetskostnader, MSEK ¹⁾	–158,1	–241,2	–62,2	–461,5
Driftnetto, MSEK ^{1) 4)}	582,8	232,7	61,7	877,2
Värdeförändringar fastigheter, MSEK ¹⁾	1 540,6	698,5	557,8	2 796,8
Förvaltningsfastigheter, MSEK ^{1) 4)}	14 582,9	5 858,9	2 559,0	23 000,7

SBB i Norden 2016, reviderad

2016-03-02–2016-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter, MSEK ^{1) 5)}	34,4	128,8	23,7	186,9
Fastighetskostnader, MSEK ¹⁾	–5,1	–82,2	–8,4	–95,6
Driftnetto, MSEK ^{1) 5)}	29,3	46,6	15,4	91,3
Värdeförändringar fastigheter, MSEK ¹⁾	187,2	566,6	465,0	1 218,8
Förvaltningsfastigheter, MSEK ^{1) 5)}	2 884,7	3 419,9	1 267,9	7 572,4

1) Ej definierat enligt IFRS. För definition vänligen se avsnittet "Finansiella definitioner".

2) Hämtad från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, s. 8.

3) Hämtad från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2017, s. 7.

4) Hämtad från not 4 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017, s. 100.

5) Hämtad från not 4 i SBB i Nordens årsredovisning för räkenskapsåret 2016, s. 15.

Nyckeltal

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 närmas 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 januari–30 september		2017-01-01– 2017-12-31	2016-03-02– 2016-12-31
	2018 Oreviderat	2017 Oreviderat	Reviderat, om ej annat anges	Oreviderat ¹⁾
Hysesintäkter, enligt resultaträkningen, MSEK ²⁾	1 227	954	1 339	187
Driftnetto, enligt resultaträkningen, MSEK ¹⁾	797	620	877	91
Överskottsgrad, % ²⁾	65	65	66	49
Periodens resultat, MSEK ²⁾	999	2 048	2 429	1 007
Direktavkastning, % ²⁾	4,8	4,7	4,8	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK ²⁾	255	220	360	28
Förvaltningsfastigheter, enligt balansräkningen, MSEK ²⁾	25 122	22 052	23 001	7 572
Antal fastigheter ³⁾	782	720	749	358
Antal kvm, tusental ³⁾	1 402	1 359	1 366	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾	96,8	96,9	96,8	98,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år ³⁾	7	7	7	10
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK ²⁾	7 391	6 040	6 389	1 767
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), MSEK ²⁾	8 294	6 680	7 120	1 973
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie ²⁾	11,24	9,05	9,65	e.t.
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), MSEK ²⁾	7 375	5 903	6 282	1 609
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), SEK per aktie ²⁾	9,99	8,00	8,51	e.t.
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	11	45	52	e.t.
Belåningsgrad, % ^{2) 4)}	56	61	58	64
Soliditet, % ²⁾	36	32	32	21
Justerad soliditet, % ²⁾	40	36	36	33
Periodens resultat per stamaktie, SEK ²⁾	1,31	3,20	3,60	e.t.
Utdelning per stamaktie, SEK ^{2) 5)}	0	0	0,1	0
Utdelning per preferensaktie, SEK ^{2) 5)}	26,3	26,3	35,0	0
Genomsnittligt antal stamaktier	737 949 031	624 855 080	653 360 953	7 230 434
Genomsnittligt antal preferensaktier	333 205	122 283	168 360	e.t.
Antal utestående stamaktier	737 949 031	737 949 031	737 949 031	7 230 434
Antal utestående preferensaktier	333 205	299 170	333 205	e.t.

1) Nyckeltal i denna tabell för perioden 2016-03-02–2016-12-31 har hämtats från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

2) Ej definierat enligt IFRS. För definition, och om tillämpligt avstämningstabell, vänligen se avsnitten "Finansiella definitioner" och "Avstämningstabeller".

3) Ej finansiellt nyckeltal.

4) Exkl. ägarlån och konvertibler.

5) Nyckeltal ej reviderat.

Finansiella definitioner

Nyckeltal	Definition	Förklaring
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), MSEK ¹⁾	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), SEK per aktie ¹⁾	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent, dividerat med antal utestående stamaktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per antal utestående stamaktier beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Antal fastigheter ²⁾	Antalet fastigheter vid periodens utgång.	
Antal kvm, tusental ²⁾	Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.	
Antal utestående preferensaktier	Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.	
Antal utestående stamaktier	Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.	
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⁾	Nettoskuld i förhållande till balansomsättning.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk.
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.
Driftnetto, enligt resultaträkningen, MSEK ¹⁾	Hysesintäkter minus fastighetskostnader inkl. förvaltningsadministration.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets intäkter efter direkta fastighetskostnader.
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK ¹⁾	Eget kapital vid utgången av perioden justerat för innehav utan bestämmande inflytande.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets eget kapital hänförligt till stam- och preferensaktieägarna i Samhällsbyggnadsbolaget.
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.	Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.
EPRA	European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bl.a. sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.	
EPRA Earnings, SEK	Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.	Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Fastighetskostnader, MSEK ¹⁾	Avser summan av driftskostnader, underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens direkta kostnader för att bedriva fastighetsverksamhet.
Förvaltningsfastigheter, enligt balansräkningen, MSEK ¹⁾	Avser värdet av fastighetsportföljen vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används för att belysa värdet av Koncernens fastighetsportfölj.
Förvaltningsresultat ¹⁾	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens resultat för att bedriva fastighetsverksamhet.
Genomsnittligt antal preferensaktier	Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.	
Genomsnittligt antal stamaktier	Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.	

1) Ej definierat enligt IFRS.

2) Ej finansiellt nyckeltal.

Nyckeltal	Definition	Förklaring
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år ²⁾	Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.	Nyckeltalet syftar till att belysa Samhällsbyggnadsbolagets hyresrisk.
Hyresintäkter, enligt resultaträkningen, MSEK ¹⁾	Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresrabatter.	Nyckeltalet används för att belysa hyresintäkterna för perioden.
Hyresvärde, MSEK ¹⁾	Avser summan av hyror enligt gällande hyreskontrakt med tillägg för estimerade hyror för vakanta ytor.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens estimerade intäktpotential.
Justerad soliditet, % ¹⁾	Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet.
Kapitalbindning, år	Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK ¹⁾	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.	Nyckeltalet används för att belysa det kassaflöde som den löpande verksamheten genererar.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), MSEK ¹⁾	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie ¹⁾	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat, dividerat med antal utestående stamaktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per antal utestående stamaktier beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Periodens resultat, MSEK ¹⁾	Periodens resultat efter skatt.	
Periodens resultat per stamaktie, SEK ¹⁾	Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.	
Räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	Avser summan av skulder till kreditinstitut, obligationslån och företagscertifikat.	Nyckeltalet används för att visa summan av bolagets externa lånefinansiering.
Soliditet, % ¹⁾	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet.
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.
Utdelning per preferensaktie, SEK ¹⁾	Utdelning i förhållande till antalet preferensaktier vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per preferensaktie.
Utdelning per stamaktie, SEK ¹⁾	Utdelning i förhållande till antalet stamaktier vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per stamaktie.
Värde byggrätter, MSEK ¹⁾	Avser summan av värdet av bolagets byggrättsportfölj vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används för att belysa värdet av Koncernens portfölj av byggrätter.
Värdeförändringar fastigheter, MSEK ¹⁾	Avser resultat av förändring av verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter samt resultat från fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senaste redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa resultatet av förändringar avseende värdet av Koncernens fastighetsportfölj samt resultatet vid fastighetsförsäljningar.
Överskottsgrad, % ¹⁾	Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.	Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

1) Ej definierat enligt IFRS.

2) Ej finansiellt nyckeltal.

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal

	1 januari–30 september		2017-01-01– 2017-12-31 Reviderat	2016-03-02– 2016-12-31 Reviderat
	2018 Oreviderat	2017 Oreviderat		
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, MSEK	999,1	2 047,7	2 429,0	1 007,1
Ingående balans Eget kapital MSEK	7 636,1	1 766,5	1 766,5	0,0
Utgående balans Eget kapital MSEK	9 852,1	7 338,7	7 636,1	1 766,5
Genomsnittligt Eget kapital, MSEK	8 744,1	4 552,6	4 701,3	883,3
Avkastning på eget kapital, %	11,4%	45,0%	51,7%	114,0%
Belåningsgrad				
Nettoskuld, MSEK				
<i>Långfristiga skulder, MSEK</i>				
Skulder till kreditinstitut, MSEK	6 582,4	5 073,4	6 595,6	3 180,1
Obligationslån, MSEK	6 386,5	6 207,5	5 941,1	1 153,5
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut, MSEK	396,2	1 505,0	637,2	487,3
Företagscertifikat, MSEK	1 822,7	0,0	0,0	0,0
Obligationslån, MSEK	29,4	618,4	660,3	0,0
Kassa och bank, MSEK	–142,6	–101,5	–92,7	–506,4
Nettoskuld, MSEK	15 074,6	13 302,8	13 741,5	4 314,5
Balansomslutning, MSEK	27 083,2	22 605,0	23 568,7	8 348,0
Belåningsgrad, %	55,7%	58,8%	58,3%	51,7%
Direktavkastning				
Driftnetto, MSEK	1 144,1	989,4	1 047,5	400,5
Förvaltningsfastigheter, MSEK	25 122,2	22 051,9	23 000,7	7 572,4
Justering värde byggrätter, MSEK	–1 286,0	–1 001,0	–1 178,0	–421,0
Direktavkastning, %	4,8%	4,7%	4,8%	5,6%
Ekonomisk uthyrningsgrad				
Hysesintäkter, MSEK	1 227,3	954,3	1 338,7	186,9
Hysesvärde, MSEK	1 267,9	984,8	1 383,0	190,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8%	96,9%	96,8%	98,3%
Justerad soliditet				
Eget kapital, MSEK	9 852,1	7 338,7	7 636,1	1 766,5
Uppskjuten skatteskuld, MSEK	1 039,7	729,8	863,1	206,4
Ägarlån, MSEK		73,6	73,6	794,0
Balansomslutning, MSEK	27 083,2	22 605,0	23 568,7	8 348,0
Justerad soliditet, %	40,2%	36,0%	36,4%	33,1%

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal, forts

	1 januari–30 september		2017-01-01– 2017-12-31	2016-03-02– 2016-12-31
	2018 Oreviderat	2017 Oreviderat	Reviderat	Reviderat
Soliditet				
Eget kapital, MSEK	9 852,1	7 338,7	7 636,1	1 766,5
Balansomslutning, MSEK	27 083,2	22 605,0	23 568,7	8 348,0
Soliditet, %	36,4%	32,5%	32,4%	21,1%
Substansvärde (EPRA NAV)				
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK				
Eget kapital	9 852,1	7 338,7	7 636,1	1 766,5
Innehav utan bestämmande inflytande	–2 460,7	–1 299,1	–1 247,3	0,0
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK	7 391,4	6 039,6	6 388,8	1 766,5
Återläggning av preferensaktiekapital, MSEK	–166,7	–149,6	–166,7	–397,0
Återläggning av derivat, MSEK	29,5	0,0	35,2	0,0
Återläggning av uppskjuten skatteskuld, MSEK	1 039,7	729,8	863,1	206,4
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK	8 293,9	6 619,8	7 120,4	1 575,9
Utdelning per preferensaktie				
Utdelning, MSEK	8,7	7,9	5,9	0,0
Antal preferensaktier	333 205	299 170	168 360	0
Utdelning per stamaktie, SEK	26,3	26,3	35,0	0,0
Utdelning per stamaktie				
Utdelning, MSEK	0,0	0,0	73,8	0,0
Antal stamaktier	737 949 031	737 949 031	737 949 031	7 230 434
Utdelning per stamaktie, SEK	0,0	0,0	0,1	0,0
Överskottsgrad				
Driftnetto, MSEK	797,3	620,1	877,2	91,3
Hysesintäkter, MSEK	1 227,3	954,3	1 338,7	186,9
Överskottsgrad, %	65,0%	65,0%	65,5%	48,8%

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Den finansiella informationen för det tredje kvartalet 2018 och det tredje kvartalet 2017 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Den finansiella informationen för 2017 och 2016 som redovisas nedan har hämtats från dels Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017, dels SBB i Nordens¹⁾ reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016, vilka har upprättats i enlighet med IFRS om inte något annat anges. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Finansiell information i sammandrag" samt Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018 och Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för 2017 och SBB i Nordens¹⁾ 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".

Jämförelse mellan tredje kvartalet 2018 och tredje kvartalet 2017

Fastighetsbestånd

Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 30 september 2018 totalt 782 fastigheter (720). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 25 122 MSEK (22 051,9), den uthyrningsbara ytan var 1 402 tkvm (1 359).

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 227,3 MSEK (954,3) för perioden 1 januari–30 september 2018. Av hyresintäkterna avsåg 404,2 (340,1) MSEK bostäder, 718,5 MSEK (522,6) samhällsfastigheter och 104,6 MSEK (91,6) övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 96,8 procent (96,9). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –430,0 MSEK (–334,2) för perioden 1 januari–30 september 2018. De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration.

Driftöverskott och överskottsgrad

Driftöverskott uppgick till 797,3 MSEK (620,1) för perioden 1 januari–30 september 2018. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 65 procent (65).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till –66,9 MSEK (–58,6) för perioden 1 januari–30 september 2018. Kostnadsposten centraladministration omfattar bland annat kostnader för affärsutveckling, transaktioner, fastighetsutveckling och finanshantering.

Finansiella poster

Finansnettot för perioden uppgick till –436,4 MSEK (–311,3) för perioden 1 januari–30 september 2018, varav finansiella intäkter och resultat från intresseföretag uppgick till 5,2 MSEK (11,6) och finansiella kostnader uppgick till –441,6 MSEK (–322,9).

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 904,0 MSEK (2 387,3) för perioden 1 januari–30 september 2018. De realiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 134 MSEK (580). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Skatt

Skatt uppgick till –204,8 MSEK (–589,8) för perioden 1 januari–30 september 2018, varav –17,1 MSEK (–60,4) avsåg aktuell skatt och –187,7 MSEK (–529,4) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter.

Periodens resultat

Resultat efter skatt uppgick till 999,1 MSEK (2 047,7,0) för perioden 1 januari–30 september 2018.

Kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 254,9 MSEK (220,4) för perioden 1 januari–30 september 2018 och kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till –101,8 MSEK (320,1). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 904,7 MSEK (–12 208,7), drivet av förvärv om –2 583,8 MSEK och

1) SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. SBB i Norden grundades under 2016, vilket innebär att ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan.

avyttringar om 1 994,7 MSEK av fastigheter, för perioden 1 januari–30 september 2018. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 055,9 MSEK (11 483,7) för perioden 1 januari–30 september 2018 där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört emissioner av stamaktier och hybridobligationer i syfte att finansiera förvärv av fastigheter. Per 30 september 2018 fanns outnyttjade kreditlinor om ca 2,4 miljarder SEK.

Eget kapital

Per den 30 september 2018 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital till 9 852,1 MSEK (7 338,7). Soliditeten uppgick till 36 procent (32) per den 30 september 2018 medan den justerade soliditeten uppgick till 40 procent (36).

Jämförelse av räkenskapsåret 2017 och 2016¹⁾

Fastighetsbestånd

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2017 totalt 749 registerfastigheter (358) belägna i 128 kommuner (44). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 23 001 MSEK (7 572), den uthyrningsbara ytan var 1 366 tkvm (697) och hyresvärdet uppgick till 1 641 MSEK (691). Ökningen av fastigheters värde berodde bland annat på förvärv om 13 466 MSEK (6 806), försäljningar om 695 MSEK (414) samt investeringar om 209 MSEK (27). Hyresvärdet ökade från 691 MSEK till 1 641 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 97 procent.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 339 MSEK (187) för räkenskapsåret 2017. Intäktsökningen är framförallt driven av förvärv, investeringar och nytecknade hyresavtal. Vid utgången av perioden hade Samhällsbyggnadsbolaget hyresintäkter om 1 588 MSEK per rullande 12 månaders intjäningsförmåga. Av dessa utgjorde samhällsfastigheter 935 MSEK, motsvarande 59 procent av total hyresintäkt, bostäder utgjorde 492 MSEK, motsvarande 31 procent av total hyresintäkt. Genomsnittshyran för bostadsfastigheter uppgick till 964 SEK/kvm och samhällsfastigheter 1 463 SEK/kvm enligt aktuell intjäningsförmåga.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –461,5 MSEK (–95,6) för räkenskapsåret 2017. De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär är kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalläget.

Driftöverskott och överskottsgrad

Driftöverskott uppgick till 877 MSEK (91) för räkenskapsåret 2017. Ökning beror på framförallt ett större bestånd men även på investeringar och driftoptimering. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 66 procent (49).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till –75,8 MSEK (–19,4) för räkenskapsåret 2017. Till centraladministration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till –463,8 MSEK (–66,2 MSEK) för räkenskapsåret 2017, varav finansiella intäkter uppgick till 12,3 MSEK (5,1) och finansiella kostnader uppgick till –476,1 MSEK (–71,3).

Värdeförändringar

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2 797 MSEK (1 219) för räkenskapsåret 2017. De realiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 749 MSEK (606). Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 1 223 MSEK. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. Vid utgången av 2017 uppgick den genomsnittliga direktavkastningen till 4,8 procent inklusive byggrätter, 5,1 procent exklusive byggrätter.

Skatt

Den uppskjutna skattefordran uppgick till 76,3 MSEK (19,9) för räkenskapsåret 2017 och avser främst Samhällsbyggnadsbolagets skattemässiga underskott. Den uppskjutna skattekulden uppgick till 939,6 MSEK (226,7) och består av skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver.

Total skatt på resultatet var –701,7 MSEK (–217,3) varav –39,7 MSEK (–) avsåg aktuell skatt och –662,0 MSEK (–217,3) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter.

Samhällsbyggnadsbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgick till ca 340 MSEK (90) vid slutet av 2017.

Periodens resultat

Resultat efter skatt uppgick till 2 429,0 MSEK (1 007,1) för räkenskapsåret 2017.

1) Räkenskapsåret 2016 utgjorde ett förkortat räkenskapsår innebärande att det löpte från 2 mars–31 december 2016. Av denna anledning, samt till följd av att Samhällsbyggnadsbolaget höga tillväxt genom förvärv under det första verksamhetsåret, skiljer sig beloppen i redovisade poster för räkenskapsåret 2017 och 2016 åt i betydande omfattning.

Kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 360,5 MSEK (28,1) för räkenskapsåret 2017 och kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 510,1 (535,5). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -12 972,9 MSEK (-6 501,9), drivet av förvärv om -13 679,0 MSEK och avyttringar om 737,1 MSEK av fastigheter, för räkenskapsåret 2017. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 12 049,2 MSEK (6 472,8) för räkenskapsåret 2017 där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört emissioner av stamaktier och hybridobligationer i syfte att finansiera förvärv av fastigheter.

Eget kapital

Per den 31 december 2017 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital till 7 636 MSEK. Soliditeten var 32 procent (21) medan den justerade soliditeten uppgick till 36 procent (33). Under 2017 emitterades hybridobligationslån om totalt 700 MSEK inom en ram om 1 miljarder MSEK. Då hybridobligationslånet är evigt och inlösen enbart kan påkallas av bolaget klassificeras det redovisningsmässigt som ett eget kapitalinstrument. Hybridobligationslånet är sedan 6 november 2017 noterat vid Nasdaq Stockholm. Avkastningen på eget kapital utgörs av periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Avkastningen som visar bolagets förräntning av det egna kapitalet uppgick till 52 procent.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per 30 september 2018. 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, obligationer och företagscertifikat. De totala räntebärande skulderna uppgick per 30 september 2018 till 15 217 MSEK, varav 6 978 MSEK avsåg skulder till kreditinstitut, 6 416 MSEK avsåg obligationslån och 1 823 MSEK avsåg företagscertifikat. Samhällsbyggnadsbolagets belåningsgrad uppgick per 30 september 2018 till 56 procent. Nedanstående tabeller avser Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital, exklusive balanserade vinstmedel och skuldsättning per 30 september 2018. I tabellen nedan är interima skulder och uppskjuten skatt ej inkluderat. Skulderna i tabellen nedan utgörs av både räntebärande och icke räntebärande skulder.

MSEK	Per den 30 september 2018
Kortfristiga finansiella skulder	2 728
Mot garanti eller borgen	
Mot säkerhet	2 249
Utan garanti eller säkerhet	479
Långfristiga finansiella skulder	13 129
Mot garanti eller borgen	3 312
Mot säkerhet	9 657
Utan garanti eller säkerhet	160
Summa finansiella skulder	15 857
Eget kapital	
Aktiekapital	74
Övrigt tillskjutet kapital	3 050
Annat eget kapital inkl. årets resultat	6 728
Totalt eget kapital	9 852

Nettoskuldsättning

MSEK	Per den 30 september 2018
(A) Kassa	143
(B) Likvida medel	
(C) Lätt realiserbara värdepapper	
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	143
(E) Kortfristiga fordringar	246
(F) Kortfristiga banklån	2 198
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	51
(H) Andra kortfristiga skulder	479
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	2 728
(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)–(E)–(D)	2 339
(K) Långfristiga banklån	6 582
(L) Emitterade obligationer	6 387
(M) Andra långfristiga lån	160
(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	13 129
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	15 468

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.

Samhällsbyggnadsbolaget har tillgångar i Sverige, Norge och Finland vilket innebär att bolaget är exponerat mot valutarisken. Samhällsbyggnadsbolaget har därför en diversifierad finansieringsstruktur där bolaget använder sig av obligationer, företagscertifikat och bankfinansiering i flera valutor.

Samhällsbyggnadsbolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna samt investerare på kapitalmarknaden. Samhällsbyggnadsbolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering.

Ungefär hälften av skuldportföljen utgörs av banklån, främst i SEK men även i NOK, följt av obligationer i SEK och NOK samt företagscertifikatprogram i SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har Samhällsbyggnadsbolaget även emitterat hybridkapital som i balansräkningen klassificeras som eget kapital. Vid periodens slut uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 54 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

Samhällsbyggnadsbolaget hade den 30 september 2018 räntebärande skulder om 15 217 MSEK. Den genomsnittliga räntan för den externa finansieringen uppgick till 2,49 procent. Räntebindningstiden för samtliga utestående lån uppgick till i genomsnitt 4,49 år. Kapitalbindningsstrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellerna.

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 åtaganden och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteterna och begära återbetalning av lånen.

Kapitalbindningsstruktur (exklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, MSEK	Andel
< 1 år	426	3%
< 2 år	1 802	13%
< 3 år	3 297	24%
< 4 år	3 166	23%
< 5 år	54	0%
> 5 år	4 737	35%
Summa	13 482	100%

Kapitalbindningsstruktur (inklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, MSEK	Andel
< 1 år	2 249	15%
< 2 år	1 802	12%
< 3 år	3 297	22%
< 4 år	3 166	21%
< 5 år	54	0%
> 5 år	4 737	31%
Summa	15 305	100%

Företagscertifikat

I maj 2018 upprättade Samhällsbyggnadsbolaget ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 miljarder SEK. Arrangör av programmet är Swedbank och emissionsinstitutet för programmet är Swedbank, Nordea, DNB och Danske bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda backupfaciliteter. Under perioden emitterade SBB företagscertifikat om 1 380 MSEK med löptider mellan 2 månader och 12 månader med en ränta mellan 0,28 procent och 0,5 procent. Likviden har använts för att

återbetala lån med hög ränta och är ett led i bolagets mål att sänka de finansiella kostnaderna.

I juli 2018 upprättade Samhällsbyggnadsbolaget ett företagscertifikatsprogram i EUR med en ram om 200 MEUR. Arrangör av programmet är Swedbank AB, Finnish branch som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank A/S, Finnish Branch och Nordea Bank Abp, Finland. Per den 30 september 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget 43 MEUR utestående certifikat i EUR. Likviden har använts för att återbetala lån och obligationer med hög ränta och är ett led i bolagets mål att sänka de finansiella kostnaderna och förbättra nyckeltalen.

Obligationslån

Bolaget har per den 30 september 2018 emitterat obligationslån om totalt 6 416 MSEK.

Säkerställda obligationer

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. Lånet har omförhandlats och per den 30 september 2018 är 683 MSEK utestående.

Bolagets dotterbolag IB Bostad 18 AB (publ) emitterade under 2016 ett säkerställt obligationslån om 185 miljoner NOK, vilken löpte om 2 år med en ränta om 7,0 procent. Detta obligationslån är återköpt.

I samband med förvärvet av justitiedepartementet i Oslo under 2016 emitterades två obligationslån som per den 30 september 2018 uppgick till 791 miljoner NOK. Det första obligationslånet avser ett seniort lån om 620 miljoner NOK som löper på 7 år med en ränta om 3 procent. Det andra obligationslånet avser ett juniort lån om 171 miljoner NOK som löper på 7 år med en ränta om 4,5 procent.

I samband med förvärvet av Barcode övertogs och utökades ett obligationslån som per den 30 september 2018 uppgår till 3 180 miljoner NOK. Obligationslånet är uppdelat på en junior del om 385 miljoner NOK som löper om 3,5 år med en ränta om 5,75 procent samt en senior del om 2 795 miljoner NOK som löder 7,5 år med en ränta om 3,75 procent.

Icke säkerställda obligationer

Bolagets dotterbolag, SBB i Norden AB, emitterade den 6 april 2017 ett seniort icke säkerställt, men garanterat, obligationslån om 1 000 MSEK inom en ram om 1 500 MSEK med ISIN-kod SE0009805468. Obligationen löper om tre (3) år med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 6,00 procent. SBB i Norden AB inledde den 9 januari 2018 ett skriftligt förfarande för att få obligationsinnehavarnas samtycke till att låta Bolaget ersätta SBB i Norden AB som emittent under obligationen. Det skriftliga förfarandet avslutades den 23 januari 2018 när ett erforderligt antal obligationsinnehavare givit sitt samtycke till emittentbytet, varefter Bolaget blev slutligt registrerad som ny emittent under obligationen den 10 juli 2018. Per den 30 september 2018 är obligationslån om 185 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 1 315 MSEK till ett pris om

106,50 procent av instrumentens nominella belopp i enlighet med ett återköpserbjudande daterat och offentliggjort den 24 september 2018 ("Återköpet"). Återköpet genomfördes i enlighet med och på de bestämmelser som anges i ett separat återköpsdokument daterat den 24 september 2018, vilket finns tillgängligt på Bolagets hemsida ("Återköpsdokumentet"). Likviddag för Återköpet var den 28 september 2018. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 29 januari 2018 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 750 MSEK inom en ram om 1000 MSEK med ISIN-kod SE0010414581. Obligationen löper om tre (3) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,90 procent. Per den 30 september 2018 är obligationslån om 671 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 79 MSEK till ett pris om 102,60 procent av instrumentens nominella belopp i enlighet med och på de bestämmelser som anges i Återköpsdokumentet. Likviddag för Återköpet var den 28 september 2018. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 12 februari 2018 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK och med ISIN-kod SE0010869123. Obligationen löper om cirka ett (1) år och tio (10) månader med en fast ränta om 2,90 procent. Per den 30 september 2018 är obligationslån 300 MSEK utestående under denna obligation. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 16 mars 2018 ett senior icke säkerställt obligationslån om 250 MSEK inom en ram om 1000 MSEK med ISIN-kod SE0010985713. Obligationen löper om tre (3) år och två (2) månader med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,65 procent. Per den 30 september 2018 är obligationslån om 202 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 48 MSEK till ett pris om 102,00 procent av instrumentens nominella belopp i enlighet med och på de bestämmelser som anges i Återköpsdokumentet. Likviddag för Återköpet var den 28 september 2018. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 3 oktober 2018, i anslutning till Återköpet, ett seniort icke säkerställt obligationslån om 1000 MSEK inom en ram om 1500 MSEK med ISIN-kod SE0011725514. Obligationen löper om fyra (4) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,60 procent (ej STIBOR golv). Per den 30 september 2018 är obligationslån om 1000 MSEK utestående under denna obligation. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som innebär att utdelning enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Hybridobligationer

Bolaget emitterade den 29 september 2017 ett evigt och efterställt hybridobligationslån om 700 MSEK inom en ram om 1 000 MSEK med ISIN-kod SE0010414599. Bolaget emitterade ytterligare hybridobligationslån därunder om 300 MSEK med likviddag den 27 mars 2018. Hybridobligationen har en evig löptid och en rörlig ränta om STIBOR 3m + (i) 7,00 procent fram till och med den 29 mars 2028; (ii) 7,25 procent från den 29 mars 2028 till och med den 29 mars 2043; och (iii) 8,00 procent från och med den 29 mars 2043 och framåt. Per den 30 september 2018 är hybridobligationslån om 1 000 MSEK utestående under denna hybridobligation. Den 15 mars 2018 bekräftade Standard & Poor's ratinginstitut att hybridobligationslånen fick räknas som 50,00 procent eget kapital och 50,00 procent skuld förutsatt att villkoren för hybridobligationen justerades i vissa delar, vilket sedermera gjordes och fastställdes genom nya och ändrade villkor daterade per den 23 mars 2017. Bolaget bokför nu hybridkapitalet som eget kapital i enlighet med IFRS.

Bolaget emitterade den 13 september 2018 ett nytt evigt och efterställt hybridobligationslån om 1000 MSEK inom en ram om 1 500 MSEK med ISIN-kod SE0011642776. Bolaget emitterade ytterligare hybridobligationslån därunder om 100 MSEK och till ett pris motsvarande 101,35 procent av instrumentens nominellt belopp. Hybridobligationen har en evig löptid och en rörlig ränta om STIBOR om 3m + (i) 6,35 procent fram till och med den 13 mars 2029; (ii) 6,60 procent från och med 13 mars 2029 till och med den 13 mars 2044; och (iii) 7,35 procent från och med den 13 mars 2044 framåt. Per den 30 september 2018 är hybridobligationslån om 1 200 MSEK utestående under denna hybridobligation. I likhet med kapitalet under Bolagets andra hybridobligation bokför Bolaget hybridkapitalet som eget kapital i enlighet med IFRS.

Materiella anläggningstillgångar

Per den 30 september 2018 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets materiella anläggningstillgångar till 25 126 MSEK varav förvaltningsfastigheter uppgick till 25 122 MSEK och inventarier, verktyg och installationer uppgick till 4 MSEK. Samhällsbyggnadsbolagets förvaltningsfastigheter belastades per 30 september 2018 med inteckningar uppgående till 13 180 MSEK.

Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

MSEK	30 september 2018
Förvaltningsfastigheter	25 122
Inventarier, verktyg och installationer	4

Investeringar

Samhällsbyggnadsbolagets dotterbolag SBB i Norden AB investerade 27,2 MSEK under 2016. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna förvärvade SBB i Norden AB fastigheter om 6 806,2 MSEK.

Samhällsbyggnadsbolaget investerade 209 MSEK under 2017. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighets-

portföljen. Utöver investeringarna förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget fastigheter om 13 470 MSEK.

Under perioden 1 januari–30 september 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget investerat 214 MSEK i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna har Samhällsbyggnadsbolaget förvärvat fastigheter för 2 370 MSEK under perioden 1 januari–30 september 2018, där de väsentliga presenteras nedan:

- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar sina första fastigheter i Finland. Transaktionen består av tre äldreboenden och tre vårdfastigheter och uppgår till ett värde om 7,4 MEUR.
- Samhällsbyggnadsbolaget utökar sitt fastighetsbestånd i Finland genom förvärv av ett äldreboende i Helsingfors.
- Sex bostadsfastigheter med 135 lägenheter förvärvas i Stockholm.
- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar samhälls- och bostadsfastigheter i Stockholm, Oskarshamn och Avesta till ett värde om 730 MSEK.

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 väsentliga investeringar enligt föregående.

Tendenser

Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott, vilket illustreras av fortsatt höga transaktionsvolymerna under 2017 på den Svenska och Norska fastighetsmarknaden. Bolaget bedömer att investerarintresset för fastigheter kommer att hålla i sig bland annat tack vare fortsatt låga räntor och stabil makroekonomisk utveckling i Sverige, Norge och Finland.

Uthyrningsgraden inom de segment bolaget är verksamt, är fortsatt högt vilket illustreras av bolagets uthyrningsgrad om 96,8% per den 30 september 2018. Bolaget bedömer att uthyrningsgraden kommer att fortsätta vara hög i framtiden främst drivet av en fortsatt stark efterfrågan.

Bolagets hyresintäkter har sitt upphov främst i svenska reglerade hyresrätter eller från stat och kommun genom samhällsfastigheter. Bolaget bedömer därför att dess intäkter påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer och därför kommer att fortsätta att utvecklas stabilt framöver.

Väsentliga händelser efter den 30 september 2018

Den 4 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett uppköpserbjudande till innehavarna av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ). Villkoren för Erbjudandet framgår av denna Erbjudandehandling.

Fastighetsförvärv

Höganäs

Den 9 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har förvärvat två samhällsfastigheter samt åtta bostadsfastigheter i centrala Höganäs. Totalt uppgår fastighetsvärdet för dessa bestånd till 289 MSEK. Samhällsbyggnadsbolaget tillträder fastigheterna den 30 november 2018.

Skellefteå

Den 12 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har tecknat ett slutgiltigt avtal om förvärv av det nya kulturhuset i Skellefteå, i enlighet med den avsiktsförklaring som offentliggjordes den 16 augusti 2018. Fastigheten förvärvas för 1 050 MSEK och betalning sker när bygget är klart och byggnaden börjar användas, vilket beräknas ske under våren 2021. Fastighetens uthyrbara area kommer att uppgå till cirka 26 000 kvadratmeter. Hyresintäkten, som motsvarar driftnetto, uppgår till 44,5 MSEK per år per 2018 års prisnivå. Hyreslängden uppgår till 50 år.

Finansiering

Hybridobligationer

Den 5 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har emitterat hybridobligationer med stöd av fortsatt efterfrågan från investerare efter den initiala emissionen i september 2018, med en volym om 100 MSEK under det existerande ramverket om 1 500 MSEK (ISIN SE0011642776). Emissionspriset uppgick till 101,35 procent av nominellt belopp, motsvarande en marginal om 606 räntepunkter till första inlösentillfället, lägre än den initiala rörliga räntan om 3m Stibor plus 635 räntepunkter. Total utestående volym under ramverket uppgår till 1,1 miljarder SEK. I enlighet med villkoren avses denna tas upp till handel på marknaden för företagsobligationer vid Nasdaq Stockholm. Med anledning av detta har Samhällsbyggnadsbolaget upprättat ett prospekt, som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 17 oktober 2018. Prospektet hålls tillgängligt på Finansinspektionens hemsida och på Bolagets hemsida.

Emission av stamaktier av serie B och återköp av teckningsoptioner

Den 5 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget även att de har ingått ett avtal med Phoenix Insurance Company avseende emission av 18 100 000 stamaktier av serie B och återköp av 17 500 000 teckningsoptioner. 35 000 000 teckningsoptioner emitterades och tecknades utav Phoenix Insurance Company under juli 2017. Samhällsbyggnadsbolaget och Phoenix Insurance Company har avtalat om att Samhällsbyggnadsbolaget ska återköpa 17 500 000 teckningsoptioner till en total köpeskilling om 93,07 MSEK. Enligt avtalet skall 85,75 MSEK av köpeskillingen för teckningsoptionerna betalas kontant och resterande belopp om 7,32 MSEK genom nyemission av 600 000 stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget, till förmån för Phoenix Insurance Company (12,2 SEK per stamaktie av serie B).

Som ett led i avtalet åtog sig Phoenix Insurance Company att omedelbart ansöka om teckning av aktier i Samhällsbyggnadsbolaget avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner till ett justerat teckningspris på 7,30 SEK.

Efter teckning av 17 500 000 teckningsoptioner och nyemission av 600 000 stamaktier av serie B, vilket registrerades den 19 oktober 2018, har Samhällsbyggnadsbolaget erhållit 135,07 MSEK och aktiekapitalet har ökat med 1,81 MSEK.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Samhällsbyggnadsbolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2019. 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
Hans Runesten	Styrelseledamot	2014*	Ja	Ja
Eva Swartz Grimaldi	Styrelseledamot	2017	Ja	Nej
Anne-Grete Strøm-Erichsen	Styrelseledamot	2017	Ja	Nej
Fredrik Svensson	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja

*) Hans Runesten var även styrelseledamot i den tidigare verksamheten som bedrevs under firmen Effnetplattformen.

LENNART SCHUSS

Född 1952. Styrelseordförande sedan 2017.

Utbildning: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för Aktiebolaget Höggkullen (publ), SBB i Norden AB, IB Bostad 18 AB (publ), Samhäll SBM Holding AB och Skoga Invest A/S. Styrelseledamot för Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB, Brasil Development AB, IB Mitt AB, Briot AB, IB Sundsvall Holding AB, Gimmel Söderhamn AB, IB Sundsvall AB, IB Gångsta AB, IB Härsta Holding 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 Tangebygg, Tangen Næring Eiendom AS och Nye Barcode 121 Bidco AS. Styrelsesuppleant för Byggnadsfirman Nils Persson Aktiebolag, Estländaren Fastighet AB, Gruppbofäst i Sverige Aktiebolag, Höggkullen Sätra AB, Seniorbofäst i Sverige Aktiebolag, Gruppbofäst i Sverige Förvaltnings Aktiebolag, PANIRAB AB, Baccfast AB, Kuststaden Fastigheter i Oskarshamn AB, Fjöllebro Fastighetsförvaltning AB, Kopparleden AB, Kuststaden Fastigheter i Döderhult AB, SamSkaraborg Fastigheter AB, SamSkara Gräshoppan 6 AB, Kvarnfastighetsbolaget IB AB, Sörmlandsporten AB, BoVillan AB, Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB, Höggkullen Omsorgsfastigheter AB, Elitloppet Fastighet AB, Slaggarven AB, SamFalköping Bokbindaren 6 AB, SamTidaholm Stensiken 1 AB, Kuststaden Bostäder AB, Kuststaden Fastigheter Flanaden AB, Kuststaden Holding AB, Borlänge Bordet Ett AB, Fagerhultsfastigheter 1 AB, SP Minuthandlaren 17 AB, SP Guldsmeden 10 AB, SP Järnhandlaren 6 AB, Höggkullen LSS Gotland AB, SP Tidningshuset Nyköping AB, SP Grytan 6 AB, Kuststaden Fastigheter i Västervik AB, IB Bostad Nykvarn AB, Höggkullen Oldco Fastighets AB, Samhäll Skövde Skultorp AB, Stranden Fastigheter AB, Bergrick Bostäder AB, Småland LSS AB, Kuststaden Bostäder i Nybro AB, Kuststaden Fastigheter i Kalmar AB, Samhäll Äldreboende Fastighets AB, Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB, Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, Gjutpressen Fastigheter AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB, LSS Bostäder Sverige AB, Samhäll Kobbegården AB, Samhäll Majora AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB, Kullen i Ulricehamn AB, IB Bostad 6 AB, Fastighetsutveckling IB 1 AB, Samhäll 1 AB, Samhäll 3 AB, Samhäll 5 AB, IB Bostad 1 AB, IB Bostad 3 AB, SBB Option 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 12 AB, Samhäll 11 AB, Samhäll 8 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 14 AB, Fastighetsutveckling IB 9 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, 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, Höggkullen Singoalla AB, Arlov Projekt AB, Samhäll 61 AB, Fastighetsutveckling IB 16 AB, Fastighetsutveckling IB 14 AB, SBB Härstorp AB, SBB Kvarnsveden AB, SBB Fabrikören AB, Samhäll 47 AB, Samhäll 44 AB, Samhäll 46 AB, Samhäll 43 AB, Samhäll 45 AB, Fastighetsutveckling IB 21 AB, Fastighetsutveckling IB 19 AB, Fastighetsutveckling IB 20 AB, Samhäll 50 AB, Fastighetsutveckling IB 18 AB, Samhäll 49 AB, IB Bostad 43 AB, Fastighetsutveckling IB 23 AB, Samhäll 53 AB, IB Bostad 46 AB, IB Bostad 45 AB, Samhäll 52 AB, Samhäll 51 AB, Fastighetsutveckling IB 42 AB, Fastighetsutveckling IB 41 AB, Fastighetsutveckling IB 40 AB, Fastighetsutveckling IB 39 AB, Fastighetsutveckling IB 38 AB, Fastighetsutveckling IB 37 AB, Fastighetsutveckling IB 36 AB, Fastighetsutveckling IB 35 AB, Fastighetsutveckling IB 34 AB, Fastighetsutveckling IB 33 AB, Fastighetsutveckling IB 32 AB, , Fastighetsutveckling IB 31 AB, Fastighetsutveckling IB 29 AB, Fastighetsutveckling IB 27 AB, Samhäll 55 AB, Fastighetsutveckling IB 47 AB, Fastighetsutveckling IB 48 AB, Fastighetsutveckling IB 46 AB, Fastighetsutveckling IB 43 AB, Fastighetsutveckling IB 45 AB, Fastighetsutveckling IB 49 AB, Fastighetsutveckling IB 51 AB, Fastighetsutveckling IB 50 AB, Fastighetsutveckling IB 62 AB, Fastighetsutveckling IB 63 AB, Fastighetsutveckling IB 60 AB, Fastighetsutveckling IB 61 AB, Fastighetsutveckling IB 64 AB, Fastighetsutveckling IB 65 AB, Fastighetsutveckling IB 54 AB, Fastighetsutveckling IB 55 AB, Fastighetsutveckling IB 52 AB, Fastighetsutveckling IB 53 AB, Fastighetsutveckling IB 58 AB, Fastighetsutveckling IB 59 AB,

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Övriga nuvarande befattningar:	Fastighetsutveckling IB 56 AB, Fastighetsutveckling IB 57 AB, IB Bostad 48 AB, IB Bostad 47 AB, , Fastighetsutveckling IB 67 AB, Fastighetsutveckling IB 66 AB, Samhäll 57 AB, Samhäll 58 AB, Samhäll 60 AB, Samhäll 59 AB, IB Bostad 49 AB, IB Bostad 50 AB, IB Bostad 52 AB, IB Bostad 51 AB, SBB Finland AB, Bollnäs Bandy Fastighets AB, Samhäll 62 AB, Samhäll 63 AB, Samhäll 66 AB, Samhäll 65 AB, Samhäll 64 AB, IB Bostad 59 AB, IB Bostad 61 AB, IB Bostad 60 AB, Fastighetsutveckling IB 76 AB, IB Bostad 58 AB, IB Bostad 57 AB, IB Bostad 56 AB, Fastighetsutveckling IB 74 AB, IB Bostad 54 AB, IB Bostad 55 AB, Fastighetsutveckling IB 72 AB, IB Bostad 53 AB, Samhäll 67 AB, Samhäll 68 AB, Samhäll 69 AB, Samhäll 70 AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Judiska Församlingen i Stockholm Service Aktiebolag. Styrelseledamot för Widia Aktiebolag, JLL Capital Markets AB, Framtidens Boende i Göteborg AB, IB Gångsta Holding AB, IB Härsta 1 AB och IB Härsta 2 AB. Styrelsesuppleant för ST Bostäder AB, TTF Invest AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Westerlingska Gården AB, SP Skölden 1 AB, Fastighets AB Idbäcken, Eskilstunafastigheter III AB, Kajsarporten Fastighets AB, NF Järnhandlaren 3 AB, Vinterklasen Kastanjen AB, SP Tillbringaren 2 AB, Gimmel Hästen AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Härsta Västland Förvaltning AB, Korsaröds Fastighets AB, Fastighetsbolaget Broberg i Söderhamn AB, Bergrick Rickomberga AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, IB Fastighetsutveckling 2 AB, Samhäll 2 AB, Samhäll 4 AB, Samhäll 6 AB, Klöver Skärgårdsgatan AB, IB Bostad 2 AB, IB Bostad 4 AB, BCAC 3D AB, Bergrick Bostadsrätter AB, Samhäll 10 AB, Fastighetsutveckling IB 7 AB, Fastighetsutveckling IB 5 AB, SHSVBIO 13 AB, Fastighetsutveckling IB 10 AB, Urban Cribbs Utveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, Samhäll 37 AB, Högkullen Akvarell AB, HusBace Utveckling AB, HusBace Utveckling Holding AB, Samhäll 41 AB, Fastighetsutveckling IB 17 AB, Fastighetsutveckling IB 15 AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Slaggborn Västerås AB, IB Bostad 44 AB, IB Bostad 42 AB, IB Bostad 41 AB, IB Bostad 40 AB, Jordbro Centrum Utvecklings AB, Nöthagen Utvecklings AB, Samhäll 56 AB, Projekt Arlövsgråden AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB, Hanväst Utvecklings AB, Fastighetsutveckling IB 68 AB, Tillbringaren 2 Holding AB, Slaggborn Utvecklings AB, Fastighetsutveckling IB 70 AB, Gullbernahult Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB och Varpslagg Fastighetsutveckling AB.
Innehav i Bolaget:	2 634 957 A-stamaktier och 15 424 060 B-stamaktier.

ILIJA BATLIJAN

Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.

Utbildning:	Ph.D. i demografi och planering för äldreomsorg från Stockholms universitet. Kandidat i ekonomi från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för SBB Oscarsbo AB, SBB i Vimmerby AB, SBB GEUP AB, SBB Karlskrona AB, SBB Sjöcrona 2 AB, SBB East AB, SBB Bolunden AB, Urban Cribbs Holding Sverige AB, Urban Cribbs Utveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, SBB Huskvarna AB, SBB Verkö AB, SBB Korsnäs-Hosjö AB, Cryptzone Group AB, Cryptzone Digital AB, SBB i Avesta AB, Fastighetsutveckling IB 81 AB, IB Bostad 63 AB, Fastighetsutveckling IB 80 AB, IB Bostad 62 AB, Fastighetsutveckling IB 78 AB, Fastighetsutveckling IB 83 AB, Fastighetsutveckling IB 82 AB, IB Bostad 64 AB, IB Bostad 65 AB, Fastighetsutveckling IB 87 AB, Samhäll 72 AB, Fastighetsutveckling IB 88 AB, Fastighetsutveckling IB 84 AB, Fastighetsutveckling IB 85 AB, Samhäll 73 AB, Samhäll 74 AB, Fastighetsutveckling IB 86 AB, Samhäll 75 AB, Samhäll 71 AB, Samhäll 76 AB, Samhäll 77 AB, IB Bostad 66 AB, IB Bostad 67 AB, IB Bostad 68 AB, IB Bostad 69 AB, IB Bostad 70 AB, IB Bostad 71 AB, IB Bostad 73 AB, IB Bostad 72 AB, IB Bostad 74 AB, Samhäll 78 AB, IB Bostad 76 AB, IB Bostad 75 AB, Gullhaug Holdco AS, Gullhaug Bidco AS, Nydalen Kontorbygg AS, Gullhaug Torg 4 Eien-dom 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 VD för Aktiebolaget Högkullen (publ), SBB i Norden AB och IB Bostad 18 AB (publ). Styrelseledamot för SBB Raspen 1 AB, Byggnadsfirman Nils Persson Aktiebolag, Estländaren Fastighet AB, Samhäll Säter AB, IB Nötknäpparen AB, Gruppobostäder i Sverige Aktiebolag, Motalakronan Fastigheter AB, Högkullen Säter AB, Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag AB, Framtidens Boende i Göteborg AB, Gruppobostäder i Sverige Förvaltnings Aktiebolag, Vadstena Turism AB, PANIRAB AB, Baccfast AB, Kuststaden Fastigheter i Oskarshamn AB, Fjöllebro Fastighetsförvaltning AB, Samhällsbyggnadsbolaget Hanninge AB, Kopparleden AB, SBB Skövde AB, Used A Porter International AB, Kuststaden Fastigheter i Döderhult AB, SBB Västerås AB, SBB Karlskrona AB, IB Vissland AB, SBB Nacka 2 AB, SamSkaraborg Fastigheter AB, SamSkara Gräshoppan 6 AB, SBB Nacka 3 AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Kvarnfastighetsbolaget IB AB, Sörmlandsporten AB, BoVillan AB, Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB, SBB Eldsboda AB, Health Runner AB, Sjöcronan Fastigheter AB, SBB Helsingborg AB, Samhällsbyggnadsbolaget Låsten AB, Samhällsbyggnadsbolaget Orreasta AB, Samhällsbyggnadsbolaget Stådet AB, Högkullen Omsorgsfastigheter AB, SBB Skara Stenbocken AB, SBB Gullbernahult 7 AB, SBB Anis AB, SBB Salvia AB, Elitloppet Fastighet AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB, Järven 4 Fastigheter AB, Slaggvarpen AB, SamFalköping Bokbindaren 6 AB, SamTidaholm Stensiken 1 AB, SBB Nackagubb AB, Kuststaden Bostäder AB, Kuststaden Fastigheter Flanaden AB, Kuststaden Holding AB, Borlänge Bordet Ett AB, Fagerhultfastigheter 1 AB, SP Minuthandlaren 17 AB, SP Guldsmeden AB, SP Järnhandlaren 6 AB, Högkullen LSS Gotland AB, Samhäll Syd AB, SP Tidningshuset Nyköping AB, SP Grytan 6 AB, SBB Avesta AB, Kuststaden Fastigheter i Västervik AB, IB Bostad Nykvarn AB, Samhäll Fågelvik AB, Högkullen Oldco Fastighets AB, Samhäll Skövde Skultorp AB, Högkullen LSS Tingsryd AB, Småland LSS AB, SBB Vårberg AB, IB Bostad Oskarshamn AB, Ilija Batljan Invest AB, Samhällsbyggnadsbolagen Samhäll Holding AB, Kuststaden Bostäder i Nybro AB, Kuststaden Fastigheter i Kalmar AB, Samhäll Äldreboende Fastighets AB, Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB, Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, Gjutpressen Fastigheter AB, SBB Flundranhälle 8 AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB, LSS Bostäder Sverige AB, Samhäll Kobbegården AB, Samhäll Majorna AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB, SBB i Boden AB, Kullen i Ulricehamn AB, IB Bostad 6 AB, Fastighetsutveckling IB 1 AB, Samhäll 1 AB, Samhäll 3 AB, Samhäll 5 AB, IB Bostad 1 AB, IB Bostad 3 AB, SBB Option 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 12 AB, Samhäll 11 AB, Samhäll 8 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 14 AB, Fastighetsutveckling IB 9 AB, IB Bostad 21 AB, Fastighetsutveckling IB 8 AB, Fastighetsbolaget Thamstorp 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, 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,

Övriga nuvarande befattningar:

Samhäll 39 AB, IB Bostad 35 AB, Högkullen LSS Kungsbacka AB, IB Bostad Borlänge 1 AB, Samhäll Alfa 2 Holding AB, Högkullen Singoala AB, SBB Stettfast AB, SBB Skratmåsen Fastighets AB, Arlöv Projekt AB, Samhäll 61 AB, IB Vintergatan 22 AB, IB Litografen 7 AB, Fastighetsutveckling IB 16 AB, Fastighetsutveckling IB 14 AB, SBB Hårstorp AB, SBB Kvarnsveden AB, SBB Fabrikören AB, Högkullen LSS Svalöv AB, Samhäll 47 AB, Samhäll 44 AB, Samhäll 46 AB, Samhäll 43 AB, Samhäll 45 AB, SBB Norr Holding AB, SBB Rönge Holding AB, SBB Stallet Holding AB, SBB Kråkhult Holding AB, SBB Linet Holding AB, SBB Sinclair Holding AB, SBB Björken Holding AB, SBB Pilen Holding AB, SBB Väst Holding AB, SBB Arlöv Holding AB, SBB Blinkarp Holding AB, SBB Mitt Holding AB, SBB Rödjan Holding AB, Samhäll 48 AB, SBB Blomman Holding AB, SBB Vänersborg Holding AB, SBB Storfors Holding AB, SBB Storfors AB, SBB Vänersborg 1 AB, SBB Lasarettet AB, SBB Rödjan AB, SBB Skara Samfast AB, SBB Blomman AB, SBB Arlöv AB, SBB Mitt AB, SBB Väst AB, SBB Sinclair AB, SBB Blinkarp AB, SBB Linet AB, SBB Pilen AB, SBB Björken AB, SBB Rönge AB, SBB Norr AB, SBB Kråkhult AB, Britsarvsskolan 6 i Falun AB, Högkullen LSS Sandviken AB, Fastighetsutveckling IB 21 AB, Fastighetsutveckling IB 19 AB, Fastighetsutveckling IB 20 AB, Samhäll 50 AB, Fastighetsutveckling IB 18 AB, Samhäll 49 AB, IB Bostad 43 AB, Fastighetsutveckling IB 23 AB, Samhäll 53 AB, IB Bostad 46 AB, IB Bostad 45 AB, Samhäll 52 AB, Samhäll 51 AB, Fastighetsutveckling IB 42 AB, Fastighetsutveckling IB 41 AB, Fastighetsutveckling IB 40 AB, Fastighetsutveckling IB 39 AB, Fastighetsutveckling IB 38 AB, Fastighetsutveckling IB 37 AB, Fastighetsutveckling IB 36 AB, Fastighetsutveckling IB 35 AB, Fastighetsutveckling IB 34 AB, Fastighetsutveckling IB 33 AB, Fastighetsutveckling IB 32 AB, Fastighetsutveckling IB 31 AB, Fastighetsutveckling IB 29 AB, Fastighetsutveckling IB 27 AB, Samhäll 55 AB, , Fastighetsutveckling IB 47 AB, Fastighetsutveckling IB 48 AB, Fastighetsutveckling IB 46 AB, Fastighetsutveckling IB 43 AB, Fastighetsutveckling IB 45 AB, Fastighetsutveckling IB 49 AB, Fastighetsutveckling IB 51 AB, Fastighetsutveckling IB 50 AB, Fastighetsutveckling IB 62 AB, Fastighetsutveckling IB 63 AB, Fastighetsutveckling IB 60 AB, Fastighetsutveckling IB 61 AB, Fastighetsutveckling IB 64 AB, Fastighetsutveckling IB 65 AB, Fastighetsutveckling IB 54 AB, Fastighetsutveckling IB 55 AB, Fastighetsutveckling IB 52 AB, Fastighetsutveckling IB 53 AB, Fastighetsutveckling IB 58 AB, Fastighetsutveckling IB 59 AB, Fastighetsutveckling IB 56 AB, Fastighetsutveckling IB 57 AB, IB Bostad 48 AB, IB Bostad 47 AB, SBB Huddinge AB, Fastighetsutveckling IB 67 AB, Fastighetsutveckling IB 66 AB, Samhäll 57 AB, Samhäll 58 AB, Samhäll 60 AB, Samhäll 59 AB, Fastighetsutveckling IB 68 AB, IB Bostad 49 AB, IB Bostad 50 AB, IB Bostad 52 AB, IB Bostad 51 AB, Fastighetsutveckling IB 70 AB, Högkullen LSS Uppsala AB, SBB Finland AB, Bollnäs Bandy Fastighets AB, Samhäll 62 AB, Samhäll 63 AB, Samhäll 66 AB, Samhäll 65 AB, Samhäll 64 AB, IB Bostad 59 AB, IB Bostad 61 AB, IB Bostad 60 AB, Fastighetsutveckling IB 76 AB, IB Bostad 58 AB, IB Bostad 57 AB, IB Bostad 56 AB, Fastighetsutveckling IB 74 AB, IB Bostad 54 AB, IB Bostad 55 AB, Fastighetsutveckling IB 72 AB, IB Bostad 53 AB, Samhäll 67 AB, Samhäll 68 AB, Samhäll 69 AB, Samhäll 70 AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad AB och IB Invest Eskilstuna AB. VD för Samhäll SBM Holding AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande och styrelseledamot för Rikshem Fastighetsutveckling AB och Vinterklasen Kastanjen AB. Styrelseordförande för Alkärrsplan Aktiebolag, Appload AB, Nynäshamn Offshore AB, Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB, Klarsam Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB, Klarsam Holding 2 AB, Cryptzone International Aktiebolag, Sidöparken AB och Folkhem Trä AB. Styrelseledamot och styrelsesuppleant för Valsta Bostad 5 AB och Valsta Bostad 3 AB. Styrelseledamot för BroGripen Hyacinten Förvaltning AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Folkhem Produktion Aktiebolag, Doro Care AB, Rikshem Östkallmar AB, Värmdöbostäder Aktiebolag, Rikshem Kalmarcentrum AB, TargetEveryOne AB (publ), Rikshem Fågeln AB, BoViva Aktiebolag, FD Jorden AB, Rikshem Planteeringen AB, Broskeppet Försommaren AB, Broskeppet Sannegård AB, Rikshem Helsingborg AB, Jorden Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Phoni Systems AB, Rikshem Bikupan AB, JF Helsingborg AB, Broskeppet Försommarparken AB, ASSA ABLOY Global Technology AB, TTF Invest 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, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Bockstenen 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, Flowscape Technology AB (publ), Rikshem Hackspett AB, Westerlingska Gården AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Steningen Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, SP Skölden 1 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, Fastighets AB Idbäcken, 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 Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Läringsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Kajsarporten Fastighets AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, NF Järnhandlaren 3 AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Statten AB, Rikshem Elineborg AB, Rikshem Bålgetingen 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, SP Tillbringaren 2 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, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Korsaröds Fastighets AB, Farsta Intressenter AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, IB Fastighetsutveckling 2 AB, Samhäll 2 AB, Samhäll 4 AB, Samhäll 6 AB, Klövern Skärgårdsgatan AB, IB Bostad 2 AB, IB Bostad 4 AB, BCAC 3D AB, Samhäll 10 AB, Fastighetsutveckling IB 7 AB, Fastighetsutveckling IB 5 AB, SHSVBIO 13 AB, Fastighetsutveckling IB 10 AB, Samhäll 37 AB, Högkullen Akvarell AB, HusBacc Utveckling Holding AB, Samhäll 41 AB, Fastighetsutveckling IB 15 AB, Fastighetsutveckling IB 15 AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, SBB Lasarettet Holding AB, SBB Stallet AB, Slaggborn Västerås AB, Fastighets AB Flugsta, IB Bostad 44 AB, IB Bostad 42 AB, IB Bostad 41 AB, IB Bostad 40 AB, Jordbro Centrum Utvecklings AB, Nöthagen Utvecklings AB, Samhäll 56 AB, Projekt Arlövsgården AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB, Hanväst Utvecklings AB, Tillbringaren 2 Holding AB, Slaggborn Utvecklings AB, Gullbernahult Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Varpslagg Fastighetsutveckling AB, 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. VD för Rikshem AB (publ).

Innehav i Bolaget:

45 558 167 A-aktier, 1 137 606 B-aktier, samt är huvudägare i Ilija Batljan Invest AB som äger 63 495 701 A-aktier och 5 000 000 teckningsoptioner.

SVEN-OLOF JOHANSSON

Född 1945. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:	Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögsskolan i Stockholm.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande och VD för Gaudeamus AB. Styrelseordförande för Compactor Fastigheter AB, Deamatrix Förvaltning Aktiebolag, FastProp Holding AB, FastProp Gävle AB, Xenella Holding AB, Centralparken Holding AB och Slättö PU 10 AB. Styrelseledamot och VD för Kebarco AB, Storheden Invest AB, Batteriet Hus AB, Landeriet Förvaltning AB, Standard Fastighet i Märsta AB, Landeriet 14 AB, Standard Fastighet i Märsta AB, Landeriet 14 AB, Fredriksten Fastighet AB, Märsta Centrum AB, Robarco AB, Anbarco Bilinvest AB, Partnerfastigheter NF AB, Batteriet Fastighetsförvaltning AB, Profundo AB, Landeriet Fastighet AB, Fastighetspartner Täby AB, Fastighetspartner Amplus AB, Fastpartner 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, Batteriet Centrumhus AB och Nordpartner Aktiebolag. Styrelseledamot för Autoropa Aktiebolag, STC Interfinans Aktiebolag, Fastpartner Årsta 76:2 AB, Fastighetspartner Hallstahammar AB, FastPartner Mälarporten AB, Västsvenska Hotellfastigheter 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, FastPartner 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, Hotell Larmvall AB, Fastighets AB Bomullsspinneriet, Vexillum Duo AB, Fastighetspartner Bromma AB, Vallentuna Centrum AB, FastPartner Solna One 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 Stenskärv AB, FastPartner Hässelby AB, FastPartner Rinkeby AB, FastPartner Älvsjö AB, FastPartner Tensta AB, FastPartner Bredäng AB, FastPartner Brynäs 123:3 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, Fast Real AB, Märsta 1:198 AB, FastPartner Bredden AB, FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB, FastPartner Valbo-Backa 6:13 AB, FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB, Autoropa Holding AB, FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB, FastPartner Målaren 14 AB, FastPartner Kärra 78:3 AB, FastPartner Aga 2 AB, FastPartner Fagerstagatan 21 AB, One Network of Holding AB, One Network of Concept AB, Fastpartner Uppfinnaren 1 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, Tarrt Förvaltning AB, Fastpartner Kostern 11 AB, FastPartner Sjöstugan 1 AB, FastPartner Pöcc 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, FastPartner Gustav 1F AB, FastPartner Gustav 1B AB, FastPartner Gustav 1 AB, FastPartner Gustav 1C AB, FastPartner Bromsten Holding II AB, FastPartner Gustav 1D AB, FastPartner Gustav 1E AB, FastPartner Bromsten Holding I AB, FastPartner Bosgården 1:32 AB, FastPartner Sättra Skolfastigheter AB, Fastpartner Kungsängen 40:1 AB och FastPartner Reläet 8 AB. Styrelsesuppleant för Colinasverdes AB och Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande och VD för Heimstaden Gävle AB och Heimstaden Geflefastigheter AB. Styrelseordförande för BFF2 Kungsgatan AB, Centralparken Täby II AB och Centralparken Täby I AB. Styrelseledamot och VD för Batteriet Fastigheter AB och Fastighetspartner Bromsten AB. Styrelseledamot för NCC Aktiebolag, Fastighets AB Solrenen, CareDx International AB, Mio Fastigheter i Tibro AB, Budbee AB, Rinkebyvägen 11 Fastighets AB, Fastighets AB R 7:176, Gunhild 5 C ekonomisk förening, Gunhild 5 A ekonomisk förening, Gunhild 5 B Ekonomisk förening och Gunhild 5 D Ekonomisk förening.
Innehav i Bolaget:	21 997 977 A-aktier och 25 405 525 B-aktier.

HANS RUNESTEN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning:	Civilekonomexamen från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för EffNet AB och Effnetplattformen AB. Styrelseledamot för Ironbridge AB, Stendörren Fastigheter AB och Twicebasic AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Winzent Technologies AB, Axxonen Properties AB, GoldBlue AB (publ), Axxonen Holding AB (publ) och Earners Alliance Holding AB (publ).
Innehav i Bolaget:	4 376 946 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, Michael Berglund AB, Doberman AB, Apotea AB, Eva Swartz Grimaldi Consulting AB, Doberman Group AB och Efevevmimanisa AB. Styrelseledamot för Sveriges Television Aktiebolag, Storytel AB (publ) och Richard Swartz AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Bianchi Café & Cycles Stockholm AB, Bianchi Café & Cycles Västerås AB, NOBEL MEDIA AB och Förlagssystem JAL. VD för Bianchi Café & Cycles Sverige AB.
Innehav i Bolaget:	51 724 B-aktier.

ANNE-GRETE STRØM-ERICHSEN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:	B.A. i Computer Science från Bergen Technical School (University of Bergen), South Dakota School of Mines & Technology 1980-1981, further education in Statistics.
Övriga nuvarande befattningar:	Partner hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS. Styrelseledamot Kongsberg Gruppen ASA och Dips AS.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Inga.
Innehav i Bolaget:	0 aktier.

FREDRIK SVENSSON

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning:	Civilekonom från Linköpings Universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Rocklunda Fastigheter Aktiebolag, Vretvägens Fastighets AB, Industritekniska Gymnasiet Bergslagen AB, Arvid Svensson Invest AB, Fastighetsaktiebolaget Femur AB, Arosmotets Bostadsfastigheter AB, EMIRIT i Västerås AB, Fridnäs 2:1 AB, Anund Fastighets AB och SVKA Holding i Västerås AB. Styrelseledamot och VD för Aktiebolaget Arvid Svensson, Aston Carlsson AB och AB Venarv. Styrelseledamot för Aktiebolaget Axel Sundströms Järnhandel, NOVOTEK Aktiebolag, Fagerblads Frank Aktiebolag, ASCA Förvaltnings AB, Fastighets AB Balder, Arvid Svensson Förvaltnings AB, Allmogekulturen i Västerås AB, Arvid Svensson Cityfastigheter AB, Svanå Bruk & Säteri AB, Lås & Larmteknik Europe AB, Mirino AB, KFAS Fastigheter i Västerås AB, Fastighetsaktiebolaget Femur 2, Youth Entrepreneurship Togetherness Innovation Holding AB, Svensk Markförvaltning AB, Ektorp Holding AB, Högantorp Holding AB och Albyäng Holding AB. Styrelsesuppleant för Arvid Svensson Fastigheter Aktiebolag, Celeritas Fastigheter AB, ASE Media AB, Savana Stockholm AB, Fastighetsaktiebolaget Femur 3, Viggbyholm Utvecklings AB och Fastighets AB Vintertullstorget.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande och styrelseledamot för Klöver AB. Styrelseordförande för Linnégatan 18 Investment AB, SBB Västerås AB, Primelag Holding AB, Lahti Fastighetsutveckling AB, SBB Alvesta AB och Fastighetsbolaget JF1 AB. Styrelseledamot för Alba Take Care Nr 831 AB och Fastighets AB Fatbursholmen. Styrelsesuppleant för Viggbyholm Utvecklings AB.
Innehav i Bolaget:	26 000 000 A-aktier och 26 667 667 B-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

Utbildning:

Född 1970. Vice verkställande direktör och fastighetsutvecklingschef sedan 2016.

Real estate economics från Royal Institute of technology, Stockholms universitet och Uppsala universitet. Juridikstudier vid Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande för Klarsam Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot för Uppsala Arena 2010 AB, Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB, Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB, Slaggborn Utvecklings AB, Gullbernahult Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Varpslagg Fastighetsutveckling AB, Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB och Klarsam Holding 2 AB. Styrelsesuppleant för HusBacc Utveckling AB och HusBacc Utveckling Holding AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande för Nöthagen Utvecklings AB, Projekt Arlövsgården AB och Hanväst Utvecklings AB. Styrelseledamot och styrelsesuppleant för Nya Valsta Centrum AB. Styrelseledamot för Farsta Intressenter AB, Larsboda Fastighetsutveckling AB, Fasta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, 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, BCAC Brf Fastighet 4 AB, Slaggborn Västerås AB, Fastighets AB Flugsta, Uppsala Fastighetsprojekt Operatörsbolag AB och Jordbro Centrum Utvecklings AB.

Innehav i Bolaget:

3 174 785 A-aktier och 1 200 000 teckningsoptioner.

EVA-LOTTA STRIDH

Utbildning:

Född 1975. CFO sedan 2016.

Ekonomie kandidatexamen från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot för SBB Oscarsbo AB, SBB i Vimmerby AB, SBB GEUP AB, SBB Karlskrona IB2 AB, SBB Sjöcrona 2 AB, SBB i Avesta AB, SBB East AB, SBB Bolunden AB, Eva-Lotta Stridh Ekonomikonsult AB, Urban Cribbs Holding Sverige AB, Urban Cribbs Utveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, SBB Huskvarna AB, SBB Verkö AB, SBB Korsnäs-Hosjö AB, Fastighetsutveckling IB 81 AB, IB Bostad 63 AB, Fastighetsutveckling IB 80 AB, IB Bostad 62 AB, Fastighetsutveckling IB 78 AB, Fastighetsutveckling IB 83 AB, Fastighetsutveckling IB 82 AB, IB Bostad 64 AB, IB Bostad 65 AB, Fastighetsutveckling IB 87 AB, Samhäll 72 AB, Fastighetsutveckling IB 88 AB, Fastighetsutveckling IB 84 AB, Fastighetsutveckling IB 85 AB, Samhäll 73 AB, Samhäll 74 AB, Fastighetsutveckling IB 86 AB, Samhäll 75 AB, Samhäll 71 AB, Samhäll 76 AB, Samhäll 77 AB, IB Bostad 66 AB, IB Bostad 67 AB, IB Bostad 68 AB, IB Bostad 69 AB, IB Bostad 70 AB, IB Bostad 71 AB, IB Bostad 73 AB, IB Bostad 72 AB, IB Bostad 74 AB, IB Bostad 76 AB, IB Bostad 75 AB och Samhäll 78 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, FD Jorden AB, Rikshem Planteringen AB, Broskeppet Försommaren AB, Broskeppet Sannegård AB, Jorden Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Bikupan AB, JF Helsingborg AB, Broskeppet Försommarparken 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, 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, 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 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, Rikshem Gärdeskvarnen 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, Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB, Klarsam Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB, Klarsam Holding 2 AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening och Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening.

Innehav i Bolaget:

317 479 A-aktier och 500 000 teckningsoptioner.

ROSEL RAGNARSSON**Utbildning:****Övriga nuvarande befattningar:****Tidigare befattningar
(senaste fem åren):****Innehav i Bolaget:**

Född 1955. Finanschef och IR-direktör sedan 2017.

Ekonomie kandidatexamen från Uppsala universitet.

Styrelsesuppleant för Ragnarsson Ekonomikonsult Aktiebolag.

Inga.

42 683 B-aktier och 500 000 teckningsoptioner.

OSCAR LEKANDER**Utbildning:****Övriga nuvarande befattningar:**

Född 1985. Affärsutvecklingschef sedan 2016.

Magisterexamen i fastighet och finans från The University of Hong Kong. Kandidatexamen i fastighet och finans från KTH.

Styrelseledamot för SBB Oscarsbo AB, SBB i Vimmerby AB, SBB GEUP AB, SBB Karlskrona IB2 AB, SBB Sjöcrona 2 AB, SBB i Avesta AB, SBB East AB, SBB Bolunden AB, SP Tillbringaren 2 AB, Aktiebolaget Höggkullen (publ), Urban Cribbs Holding Sverige AB, IB Bostad 18 AB (publ), Urban Cribbs Utveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, SBB Huskvarna AB, IB Litografen 7 AB, Samhäll SBM Holding AB, Fastighetsutveckling IB 68 AB, Tillbringaren 2 Holding AB, SBB Verkö AB, SBB Korsnäs-Hosjö AB, Fastighetsutveckling IB 81 AB, IB Bostad 63 AB, Fastighetsutveckling IB 80 AB, IB Bostad 62 AB, Fastighetsutveckling IB 78 AB, Fastighetsutveckling IB 83 AB, Fastighetsutveckling IB 82 AB, IB Bostad 64 AB, IB Bostad 65 AB, Fastighetsutveckling IB 87 AB, Samhäll 72 AB, Fastighetsutveckling IB 88 AB, Fastighetsutveckling IB 84 AB, Fastighetsutveckling IB 85 AB, Samhäll 73 AB, Samhäll 74 AB, Fastighetsutveckling IB 86 AB, Samhäll 75 AB, Samhäll 71 AB, Samhäll 76 AB, Samhäll 77 AB, IB Bostad 66 AB, IB Bostad 67 AB, IB Bostad 68 AB, IB Bostad 69 AB, IB Bostad 70 AB, IB Bostad 71 AB, IB Bostad 73 AB, IB Bostad 72 AB, IB Bostad 74 AB, Samhäll 78 AB, IB Bostad 76 AB, IB Bostad 75 AB, Gullhaug Holdco AS, Gullhaug Bidco AS, Nydalen Kontorbygg AS, Gullhaug Torg 4 Eiendom AS och Gullhaug Torg 4 AS. Styrelsesuppleant för SBB Raspen 1 AB, Samhäll Säter AB, IB Nötknäpparen AB, Motalakronan Fastigheter AB, Vadstena Turism AB, Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB, Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB, SBB Skövde AB, SBB Västerås AB, SBB Karlskrona AB, IB Vissland AB, SBB Nacka 2 AB, SBB Nacka 3 AB, SBB Eldsboda AB, Sjöcronan Fastigheter AB, SBB Helsingborg AB, Samhällsbyggnadsbolaget Lästen AB, Samhällsbyggnadsbolaget Orresta AB, Samhällsbyggnadsbolaget Stådet AB, SBB Skara Stenbocken AB, SBB Gullbernhult 7 AB, SBB Anis AB, SBB Salvia AB, Järven 4 Fastigheter AB, SBB Nackagubb AB, IB Mitt AB, Samhäll Syd AB, SBB Alvesta AB, IB Sundsvall Holding AB, Samhäll Fågelvik AB, Gimmel Söderhamn AB, IB Sundsvall AB, Höggkullen LSS Tingsryd AB, IB Gångsta AB, SBB Vårberg AB, IB Bostad Oskarshamn AB, SBB i Norden AB, SBB Flundranhülle 8 AB, IB Bärsta Holding AB, SBB i Boden AB, Fastighetsbolaget Thamstorp AB, Höggkullen LSS Kungsbacka AB, IB Bostad Borlänge 1 AB, Samhäll Alfa 2 Holding AB, Nya Gimmel AB, SBB Stettfast AB, SBB Skrattnåsen Fastigheter AB, IB Vintergatan 22 AB, Höggkullen LSS Svalöv AB, SBB Norr Holding AB, SBB Röinge Holding AB, SBB Stallet Holding AB, SBB Kråkhult Holding AB, SBB Linet Holding AB, SBB Sinclair Holding AB, SBB Björken Holding AB, SBB Pilen Holding AB, SBB Väst Holding AB, SBB Arlov Holding AB, SBB Blinkarp Holding AB, SBB Mitt Holding AB, SBB Rödjan Holding AB, Samhäll 48 AB, SBB Blomman Holding AB, SBB Vänersborg 1 Holding AB, SBB Storfors Holding AB, SBB Storfors AB, SBB Vänersborg 1 AB, SBB Lasarettet AB, SBB Rödjan AB, SBB Skara Samfast AB, SBB Blomman AB, SBB Arlov AB, SBB Mitt AB, SBB Väst AB, SBB Sinclair AB, SBB Blinkarp AB, SBB Linet AB, SBB Pilen AB, SBB Björken AB, SBB Röinge AB, SBB Norr AB, SBB Kråkhult AB, Britsarvsskolan 6 i Falun AB, Höggkullen LSS Sandviken AB, SBB Huddinge AB och Höggkullen LSS Uppsala AB.

**Tidigare befattningar
(senaste fem åren):**

Styrelseledamot för Vinterklasen Kastanjen AB, Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB, Klarsam Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB, Klarsam Holding 2 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 Gångsta Holding AB, IB Härsta 1 AB, IB Härsta 2 AB, SBB Lasarettet Holding AB, SBB Stallet AB och Fastighets AB Flugsta.

Innehav i Bolaget:

3 174 785 A-aktier, 292 700 B-aktier och 2 000 000 teckningsoptioner.

JONNY GÖTHBERG**Utbildning:****Övriga nuvarande befattningar:****Tidigare befattningar
(senaste fem åren):****Innehav i Bolaget:**

Född 1962. Förvaltningschef.

Traineeprogram Ericsson.

Styrelseledamot för Förvaltningsaktiebolaget JTH Göthberg, Seglora Fastighets AB och Seglora Invest AB och styrelsesuppleant för Jönköping City AB.

Styrelsesuppleant för Jönköping City AB. Ägare av Jonny Göthberg Förvaltning.

400 000 teckningsoptioner.

LARS THAGESSON**Utbildning:****Övriga nuvarande befattningar:****Tidigare befattningar
(senaste fem åren):****Innehav i Bolaget:**

Född 1959. Vice VD och COO.

9-årig grundskola.

Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Seglora Invest AB, Arctic Forest Development AB och Nordic Forest Development AB. Styrelseledamot för Trenäs Förvaltning AB, Hammars Markentreprenad i Jönköping AB, Smart Parkering Sverige AB, Smart Parkering Sverige AB, Djurgårdsblicken AB, Tagesson & söner Fastighets AB och Haga-backen Förvaltnings AB. Styrelsesuppleant för Tyghuset i Taberg Aktiebolag och Tabergsdalens Invest AB.

Styrelseordförande för Villa Culmen Strängnäs AB, Culmen Strängnäs II AB och Söderport Göta AB. Styrelseledamot för Nyda Aktiebolag, Nilam & Co AB, Hemfosa Sverige AB, Nyfosa Tetis AB, Hemfosa Fastigheter AB, Nyfosa Kronfastigheter Holding AB, Hemfosa Kronfastigheter AB, Slussmäklarna AB, Termino C 1498 AB, Seminariet 8 AB, Projekt Gnistan 1 AB, Villa Culmen Strängnäs 2 Ekonomisk förening och Villa Culmen Strängnäs 3 Ekonomisk förening. Styrelsesuppleant för Hemfosa Armaturen AB, Ribby Ängar Dotter 1 AB, Ribby Ängar Förvaltning AB, Ribby Ängar Dotter 2 AB och Ribby Ängar Dotter 3 AB.

2 509 863 B-aktier och 500 000 teckningsoptioner.

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.

Hans Runesten har varit styrelseledamot för Axxonen Holding AB (publ) och Axxonen Properties AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2018.

Utöver vad som framgår ovan har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts, eller varit försatt, i konkurs eller likvidation eller representerat ett företag under konkursförvaltning, (iii) varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligt 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 samt årsstämman den 27 april 2018 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2018 respektive 2019. 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 SBB i Nordens revisor av Ernst & Young Aktiebolag med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

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 Premier 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. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträddas 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 5 november 2018

Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 5 november 2018 beslutade om ändring av bolagsordningen varigenom Bolaget införde ett nytt aktiesla, stamaktier av serie D, samt beslutade om bemyndigande för styrelsen om att besluta om emission av stamaktier av serie D. För mer information om den extra bolagsstämman, se Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, sbbnorden.se.

Extra bolagsstämma 20 november 2018

Samhällsbyggnadsbolaget har kallat till extra bolagsstämma den 20 november 2018 för att fatta beslut om minskning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier samt bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier av serie D till innehavare av inlösenfordran med betalning genom kvittning. 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 sju 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 bolagsstämans val av revisor. Styrelsen i sin helhet fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

Ersättningsutskott

Samhällsbyggnadsbolaget har ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Eva Swartz Grimaldi (ordförande) och Lennart Schuss. 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 2018 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 450 000 SEK och till övriga av stämman valda ledamöter med 300 000 SEK. Vidare utgår arvode för utskottsarbete i ersättningsutskottet med 30 000 SEK per ledamot. För revisionsutskottet, som består av styrelsens ledamöter, ingår arvode för deltagande i ordinarie styrelsearvode. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2017

Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till tidigare och nuvarande styrelseledamöter valda av bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget för räkenskapsåret 2017.

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 2017.

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 (39 062,5 SEK per månad år 2018) 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 en uppsägningstid på 6 månader ifall

uppsägningen är från Bolagets sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 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.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revi-

sionsberättelse 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 2017 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 1 253 000 SEK.

Namn	Befattning	Grundlön och andra ersättningar (SEK)	Rörlig ersättning (SEK)	Pensionskostnad (SEK)	Övrig ersättning (SEK)	Summa (SEK)
Lennart Schuss	Styrelseordförande sedan 2017	480 000	–	–	–	480 000
Seth Liebermann	Styrelseledamot t.o.m. 2018	330 000	–	–	–	330 000
Eva Swartz Grimaldi	Styrelseledamot sedan 2017	330 000	–	–	–	330 000
Hans Runesten	Styrelseledamot sedan 2017	304 000	–	–	–	304 000
Sven-Olof Johansson	Styrelseledamot sedan 2017	300 000	–	–	–	300 000
Ilija Batljan	Styrelseledamot sedan 2017	–	–	–	–	–
Anne-Grete Strøm-Erichsen	Styrelseledamot sedan 2017	–	–	–	–	–
Fredrik Svensson	Styrelseledamot sedan 2018	–	–	–	–	–
Summa		1 744 000				1 744 000

Namn	Grundlön och andra ersättningar (SEK)	Rörlig ersättning (SEK)	Pensionskostnad (SEK)	Övrig ersättning (SEK)	Summa (SEK)
Ilija Batljan, verkställande direktör fr.o.m. 2017-01-17	2 917 000	–	1 155 000	–	4 072 000
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	4 340 000	–	1 161 000	–	5 501 000
Summa	7 257 000	–	2 316 000	–	9 573 000

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 fyra slag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D respektive preferensaktier.

Per den 30 september 2018 har Bolaget emitterat totalt 209 977 491 stamaktier av serie A, 527 971 540 stamaktier av serie B samt 333 205 preferensaktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

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 innebär Erbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 0,89 procent av aktiekapitalet och 0,26 procent av rösterna genom nyemission av 6 761 806 stamaktier av serie D.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

De erbjudna aktierna är stamaktier, av serie D. 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 fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D 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, stamaktier av serie D 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 ska stamaktieägare ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan, men dock rätt till olika belopp enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen. 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. Ägare av Preferensaktier kan påfordra att Preferensaktie omvandlas till D-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. SEB är konförende institut. ISIN-koden för Bolagets B-aktie är SE0009554454, för Bolagets D-aktie är ISIN-koden SE0011844091 och för Bolagets preferensaktie är ISIN-koden SE0009580715.

Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Per dagen för Erbjudandehandlingen finns det 37 500 000 utestående teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande kommer Samhällsbyggandsbolagets aktiekapital att öka med 3 750 000 SEK genom nyemission av 37 500 000 B-aktier. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 4,96 procent av aktiekapitalet och 1,42 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

Per dagen för Erbjudandehandlingen finns det inte några konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Teckningsoptioner:

Phoenix Insurance Company

Bolaget emitterade 35 000 000 teckningsoptioner under juli 2017. Samtliga teckningsoptioner tecknades, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, utav Phoenix Insurance Company, som även hade tecknat de efterställda, icke säkerställda hybridobligationerna som Samhällsbyggnadsbolaget gav ut under samma period. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Varje teckningsoption berättigar, under perioden från och med den dag emissionen av teckningsoptionerna registrerades vid Bolagsverket (25 juli 2017) till och med den dag som infaller fem år därefter, till teckning av en B-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget till en teckningskurs om 7,40 SEK.

Den 5 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har ingått ett avtal med Phoenix Insurance Company avseende emission av 18 100 000 B-aktier och återköp av 17 500 000 teckningsoptioner. Samhällsbyggnadsbolaget och Phoenix Insurance Company har avtalat om att Samhällsbyggnadsbolaget ska återköpa 17 500 000 teckningsoptioner till en total köpeskillning om 93,07 MSEK. Enligt avtalet skall 85,75 MSEK av köpeskillningen för teckningsoptionerna betalas kontant och resterande belopp om 7,32 MSEK genom nyemission av 600 000 stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget, till förmån för Phoenix Insurance Company (12,2 SEK per B-aktie). Som ett led i avtalet har Phoenix Insurance Company åtagit sig att omedelbart ansöka om teckning av B-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner till en justerad teckningskurs på 7,30 SEK.

Emissionen av 18 100 000 B-aktier registrerades den 19 oktober 2018 (**"Phoenix-emissionen"**). Bolaget har ej ansökt till Bolagsverket om makulering av de 17 500 000 återköpta teckningsoptionerna per dagen för denna Erbjudandehandling.

Incitamentsprogram

Bolaget har ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i Bolaget. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Bolaget helägt dotterbolag, SBB Option AB, som därefter sålt teckningsoptionerna till marknadsvärde. Överlåtelsen

har skett i två omgångar, dels till ett belopp om 0,25 SEK per teckningsoption, dels till ett belopp om 1,61 SEK per teckningsoption. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av Bolagets B aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan den legala enheten bildades 1 september 2014, och som sedan 2016 bedrivs under firman Samhällsbyggnadsbolaget, samt de förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet som kommer att genomföras i samband med Erbjudandet och Utbyteserbjudandet.

Tidpunkt	Händelse	Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Förändring antal D-aktier	Föränd- ring antal pref. aktier	Förändring totalt antal aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal pref. aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktie- kapital (SEK)	Aktiekapital (SEK)
2014-09-04	Bolagets bildande ¹⁾	–	500 000	–	–	500 000	–	500 000	–	–	500 000	50 000,00	50 000,00
2014-10-16	Nyemission ²⁾	–	4 664 596	–	–	4 664 596	–	5 164 596	–	–	5 164 596	466 459,60	516 459,60
2015-03-23	Nyemission ³⁾	–	2 065 838	–	–	2 065 838	–	7 230 434	–	–	7 230 434	206 583,80	723 043,40
2017-04-03	Kvittnings- emission ⁴⁾	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 ⁵⁾	–	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 ⁶⁾	–	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 ⁷⁾	–	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 ⁸⁾	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 ⁹⁾	–	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 ¹⁰⁾	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 ¹¹⁾	–	–	–	6 400	6 400	217 596 975	490 956 510	–	103 500	708 656 985	640	70 865 698,50
2017-04-25	Apportemission ¹²⁾	–	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 ¹³⁾	–	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
2017-08-08	Apportemission ¹⁴⁾	–	2 523 472	–	157 108	2 680 580	217 596 975	520 207 716	–	260 608	738 065 299	268 058	73 806 529,90
2017-08-23	Apportemission ¹⁵⁾	–	144 340	–	38 562	182 902	217 596 975	520 352 056	–	299 170	738 248 201	18 290,20	73 824 820,10
2017-12-20	Apportemission ¹⁶⁾	–	–	–	34 035	34 035	217 596 975	520 352 056	–	333 205	738 282 236	3 403,50	73 828 223,60
2018-08-21	Omvandling	–7 619 484	7 619 484	–	–	0	209 977 491	527 971 540	–	333 205	738 282 236	0,00	73 828 223,60
2018-10-19	Kvittnings- emission ¹⁷⁾	–	600 000	–	–	600 000	209 977 491	528 571 540	–	333 205	738 882 236	60 000,00	73 888 223,60
2018-10-19	Nyemission ¹⁸⁾	–	17 500 000	–	–	17 500 000	209 977 491	546 071 540	–	333 205	756 382 236	1 750 000,00	75 638 223,60
2018-12-10 ¹⁹⁾	Apportemission ²⁰⁾²¹⁾	–	–	6 761 806	–	6 761 806	209 977 491	546 071 540	6 761 806	333 205	763 144 042	676 180,60	76 314 404,20
2018-12-10 ¹⁹⁾	Inlösen av preferensaktier ²²⁾	–	–	–333 205	–333 205	–	209 977 491	546 071 540	6 761 806	–	762 810 837	–33 320,50	76 281 083,70
2018-12-10 ¹⁹⁾	Kvittnings- emission ²³⁾	–	–	6 664 100	–	6 664 100	209 977 491	546 071 540	13 425 906	–	769 474 937	666 410,00	76 947 493,70
2018-12-10 ¹⁹⁾	Apportemission ²⁴⁾	–	–	1 212 903	–	1 212 903	209 977 491	546 071 540	14 638 809	–	770 687 840	121 290,30	77 068 784,00
2018-12-10 ¹⁹⁾	Apportemission ²⁵⁾	–	–	470 000	–	470 000	209 977 491	546 071 540	15 108 809	–	771 157 840	47 000,00	77 115 784,00

- 1) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedrivna under firman Effnetplattformen AB (publ).
- 2) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedrivna under firman Effnetplattformen AB (publ).
- 3) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedrivna under firman Effnetplattformen AB (publ).
- 4) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 1 534 731 741,04 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 5) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 359 104 209 SEK, motsvarande cirka 5,41 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 6) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 437 595 624 SEK, motsvarande cirka 5,86 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 7) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 401 249 999 SEK, motsvarande cirka 5,76 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 8) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 417 096 763 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 9) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 488 730 000 SEK, motsvarande cirka 5,75 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 10) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 2 823 877,76 SEK, motsvarande cirka 5,64 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 11) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 3 555 520 SEK, motsvarande cirka 55,55 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 12) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 356 631 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 13) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 160 000 000 SEK, motsvarande cirka 6 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 14) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 93 370 793 SEK, motsvarande cirka 34,83 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 15) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 20 141 643 SEK, motsvarande cirka 110,12 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 16) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 17 068 552,50 SEK, motsvarande cirka 501,50 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 17) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 7,32 MSEK, motsvarande cirka 12,2 SEK per B-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 18) Emission av 17 500 000 B-aktier genom utnyttjande av 17 500 000 teckningsoptioner, till ett teckningspris om 7,30 SEK.
- 19) Förväntad dag för registrering hos Bolagsverket.
- 20) Apportemission som styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget avser att genomföra i samband med Erbjudandet. Beskrivningen visar det antal D-aktier som kan komma att emitteras förutsatt att samtliga preferensaktieägare i Karlbergsvägen 77 accepterar Erbjudandet.
- 21) Apportegendomen kommer att bestå av preferensaktier i Karlbergsvägen 77. Samhällsbyggnadsbolaget avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av dessa aktier.
- 22) Med anledning av Utbyteserbjudandet. För mer information se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling – Utbyteserbjudandet".
- 23) Med anledning av Utbyteserbjudandet. För mer information se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling – Utbyteserbjudandet".
- 24) Med anledning av förvärv av stamaktier av serie A och serie B i Karlbergsvägen 77, villkorat av fullföljandet av Erbjudandet. För mer information se avsnitt "Erbjudandet – Samhällsbyggnadsbolaget har ingått avtal om förvärv av stamaktier i Karlbergsvägen 77".
- 25) Med anledning av förvärv av befintligt aktieägarlån i Karlbergsvägen 77, villkorat av fullföljandet av Erbjudandet. För mer information se avsnitt "Erbjudandet – Samhällsbyggnadsbolaget har ingått avtal om förvärv av stamaktier i Karlbergsvägen 77".

Utbyteserbjudandet

Den 2 november 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget om att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget ("Utbyteserbjudandet"). Deltagande i Utbyteserbjudandet är frivilligt. Utbyteserbjudandet innebär att Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in. Utbyteserbjudandet är villkorat av att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare på extra bolagsstämma den 20 november 2018 beslutar att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier

samt beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran. För varje preferensaktie betalas en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 620 SEK. Inlösenfordran kommer att användas, och kan endast användas, till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning. Ett prospekt, vilket redogör för Utbyteserbjudandet och den planerade emissionen, förväntas offentliggöras omkring den 21 november 2018. Förutsatt att samtliga Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktier lämnas in i Utbyteserbjudandet, kommer 6 664 100 stamaktier av serie D emitteras i kvittningsemissionen, baserat på en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 31 SEK.

Ägarstruktur

Tabellen nedan beskriver Samhällsbyggnadsbolagets ägarstruktur per den 30 september 2018, med justering för därefter genomförda emissioner, samt information avseende styrelse och ledande befattningshavares direkta och indirekta innehav. Tabellen visar ägandet per den 30 september 2018 samt ägandet efter förvärvet av stamaktierna och aktieägarlånet i Karlbergsvägen 77 och Phoenix-emissionen samt Erbjudandet och Utbyteserbjudandet, under förutsättning att samtliga preferensaktieägare och obligationsinnehavare i Karlsbergsvägen 77, Samhällsbyggnadsbolaget samt i de norska dotterbolagen, såsom tillämpligt under respektive erbjudande, väljer att byta ut sina preferensaktier och obligationer, såsom tillämpligt under respektive erbjudande, till stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget.

							Ägande efter förvärvet av stamaktierna och aktieägarlånet i Karlbergsvägen 77 och Phoenix-emissionen samt Erbjudandet och Utbyteserbjudandet (förutsatt att samtliga preferensaktieägare accepterar sådana erbjudanden, såsom tillämpligt under respektive erbjudande)					
Ägande per 30 september 2018												
	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Antal preferensaktier	%-aktier	%-röster	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Antal preferensaktier	%-aktier	%-röster
Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna												
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701	–	–	–	8,6	24,2	63 495 701	–	–	–	8,2	23,9
Ilija Batljan	45 558 167	1 137 606	–	–	6,3	17,4	45 558 167	1 137 606	–	–	6,1	17,2
AB Arvid Svensson	26 000 000	26 666 667	–	–	7,1	10,9	26 000 000	26 666 667	–	–	6,8	10,8
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525	–	–	6,4	9,3	21 997 977	25 405 525	–	–	6,1	9,2
Backahill AB	13 919 159	14 605 317	–	–	3,9	5,9	13 919 159	14 605 317	–	–	3,7	5,8
Meteva AS	–	84 929 772	–	–	11,5	3,2	–	84 929 772	–	–	11,0	3,2
Stiftelsen för Strategisk Forskning	–	42 651 810	–	–	5,8	1,6	–	42 651 810	–	–	5,5	1,6
HighHill Intressenter AB	–	40 701 897	–	–	5,5	1,5	–	40 701 897	–	–	5,3	1,5
Postens Pensionsstiftelse	–	40 551 810	–	–	5,5	1,5	–	40 551 810	–	–	5,3	1,5
Aktieägande styrelseledamöter och ledande befattningshavare (inklusive eventuellt närståendeinnehav och indirekt ägande) och övriga aktieägare												
Ilija Batljan	Se ovan.											
Lennart Schuss	2 634 957	15 424 060	–	–	2,4	1,6	2 634 957	15 424 060	–	–	2,3	1,6
Sven-Olof Johansson	Se ovan under Compactor Fastigheter AB.											
Eva Swartz Grimaldi	–	51 724	–	–	0,0	0,0	–	51 724	–	–	0,0	0,0
Fredrik Svensson	Se ovan under AB Arvid Svensson.											
Hans Runesten	–	4 376 946	–	–	0,6	0,2	–	4 376 946	–	–	0,6	0,2
Krister Karlsson	3 174 785	–	–	–	0,4	1,2	3 174 785	–	–	–	0,4	1,2
Eva-Lotta Stridh	317 479	–	–	–	0,0	0,1	317 479	–	–	–	0,0	0,1
Rosel Ragnarsson	–	42 683	–	–	0,0	0,0	–	42 683	–	–	0,0	0,0
Lars Thagesson	–	2 509 863	–	–	0,3	0,1	–	2 509 863	–	–	0,3	0,1
Oscar Lekander	3 174 785	292 700	–	–	0,5	1,2	3 174 785	292 700	–	–	0,4	1,2
Övriga aktieägare	29 704 481	228 623 160	–	333 205	35,0	20,0	29 704 481	246 723 160	–	–333 205	35,8	20,4
Summa	209 977 491	527 971 540	–	333 205	100,0	100,0	209 977 491	546 071 540	–	–	98,0	99,4
Nya aktieägare	–	–	–	–	–	–	–	–	15 108 809	–	2,0	0,6
Summa	209 977 491	527 971 540	–	333 205	100,0	100,0	209 977 491	546 071 540	15 108 809	–	100,0	100,0

Bolagsordning

Antagen vid extra bolagsstämma den 5 november 2018.

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 fyra slag betecknade Stam A, Stam B, Stam D respektive Preferensaktier. Stam A aktier, Stam B aktier, och Stam D aktier betecknas nedan gemensamt Stamaktier. Varje Stam A aktie berättigar till en (1) röst. Varje Stam B aktie och Stam D aktie respektive Preferensaktie berättigar till en tiondel (1/10) röst. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Vinstutdelning på stamaktier

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktier av serie A och B har rätt till samma utdelning per aktie.
- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) kronor per aktie och år.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag

för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.

Vinstutdelning på preferensaktier

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 nyårsafton).

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.

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) kronor per aktie.

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.

Preferensaktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie D. Omvandling ska endast kunna ske under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal preferensaktier som ska omvandlas till stamaktier av serie D samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka preferensaktier omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

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.(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.(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, Stam D 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 av serie A och serie B har företrädesrätt till de nya Stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag av serie A och serie B medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, eftererforderlig 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).

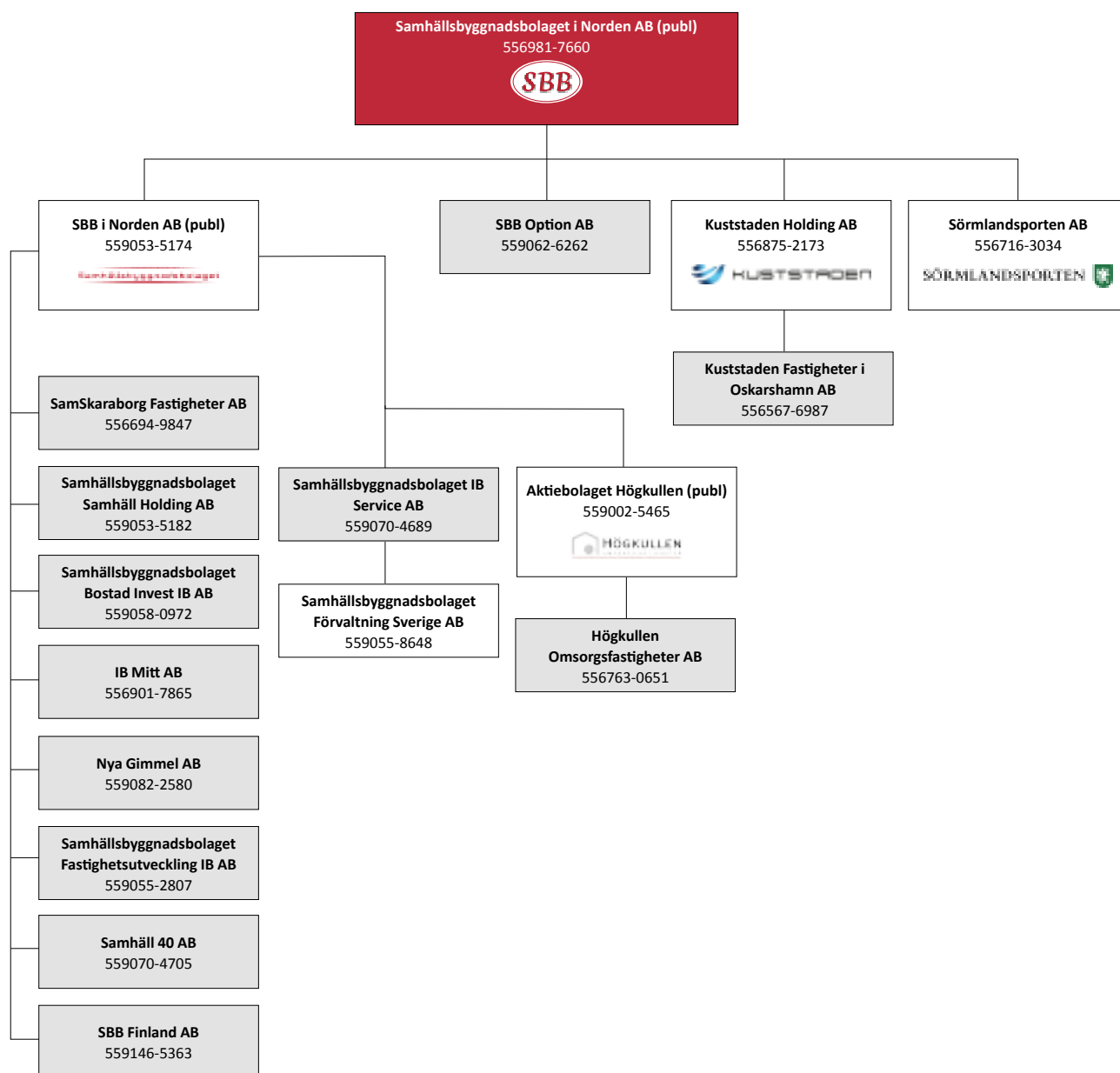
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Legal koncernstruktur

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (org.nr 556981-7660) är ett svenskt publikt aktiebolag. Den legala enheten bildades 1 september 2014 och registrerades vid Bolagsverket den 4 september 2014 samt bedrivs sedan 2016 med sitt nuvarande verksamhetsföremål och under firman Samhällsbyggnadsbolaget. Bolaget har sitt säte i Stock-

holms 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 423 dotterbolag, varav de viktigaste framgår av koncernstrukturen nedan. Samtliga av de angivna bolagen är bildade i Sverige och 100 procent av dess aktier och röster är kontrollerade av Bolaget.



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, Sörmlandsporten AB, Kopparleden AB samt fastighet i centrala Oslo i vilken DNB Bank ASA har sitt huvudkontor.

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. 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 10 fastigheter i Höganäs, om sammanlagt 19 047 kvm och ett totalt värde om cirka 289 MSEK, kommer tillträde att ske den 30 november 2018 och vad avser förvärv av det nya kulturhuset i Skellefteå, så sker betalningen på 1 050 MSEK när bygget är klart och byggnaden börjar användas, vilket beräknas ske under våren 2021.

Kommersiella hyresavtal

Per 30 september 2018 hade Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag 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 uppsägningstider på huvudsakligen nio månader.

Hyresavtalet som är ingånget med Koncernens största hyresgäst i termer av hyresintäkter, DNB, motsvarar cirka 12 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 9 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.

Immateriella rättigheter

Samhällsbyggnadsbolaget är innehavare av domännamnet sbbnorden.se. Samhällsbyggnadsbolaget använder varumärket "SBB" och tillhörande logotyp i sin verksamhet. Ordmärkena "SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN", "SBB I NORDEN" och "SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET" samt fyra figurmärken innehållande "SBB SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET" respektive "SBB" har skydd såsom registrerade EU-varumärken. Ansökan om skydd i Norge för dessa varumärken är ingiven och registreringsprocess pågår. 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 intrång i tredje parts rättigheter.

Tvister

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.

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. Samtliga ägarlån har återbetalats.

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 2017 köptes tjänster för cirka 51,9 MSEK från Hestia Sambygg AB. Hestia Sambygg AB ägdes, till och med den 26 mars 2018, till 49 procent av Ilija Batljan Invest AB och till resterande del av Hestia Fastighetsförvaltning AB. Sedan 27 mars 2018 ägs Hestia Sambygg AB av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), där förvärvet är ett led i att skapa en egen förvaltningsorganisation. Avtalen med Samhällsbyggnadsbolaget är skrivna på armslängds avstånd och är baserade på ett fast pris baserat på kvadratmeter (till och med den 30 juni 2017 baserades det på självkostnader samt en marginal om 7 procent).

Bolaget har ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i Bolaget. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av Bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende värdering av Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter har inhämtats från följande oberoende värderingsinstitut. Savills Sweden AB, Segels Torg 12, 111 57 Stockholm, Newsec Advice AB, Stureplan 3, 111 45 Stockholm och Jones Lang LaSalle Holding AB, Birger Jarlsgatan 25, 111 81 Stockholm. Samtliga oberoende värde-

ringsinstitut 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 ABG Sundal Collier som finansiell rådgivare och Vinge 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 ABG Sundal Collier att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner.

Kostnader för Erbjudandet

Som ersättning för ABG Sundal Collier:s arbete i samband med Erbjudandet kommer ABG Sundal Collier 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 20 MSEK. 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 och 2017, inklusive revisionsberättelser, samt (iii) delårsrapport för perioden januari–september 2018 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.

INFORMATION OM KARLBERGSVÄGEN 77

Följande är en sammanfattande beskrivning av Karlbergsvägen 77. Informationen om Karlbergsvägen 77 på sidorna 100–125 i denna Erbjudandehandling är baserad på Karlbergsvägen 77:s årsredovisning för räkenskapsåret 9 november 2016–31 december 2017, delårsrapporterna för perioden januari–september 2018 och perioden januari–september 2017, samt information från Karlbergsvägen 77:s webbplats, om inget annat anges.

Verksamheten i korthet

Karlbergsvägen 77 grundades 2016 i syfte att genomföra ett bostadsutvecklingsprojekt av fastigheten Kadetten 29 ("Fastigheten") i stadsdelen Vasastan i centrala Stockholm. Projektet är ett samarbete mellan Fridhem och Patriam, båda erfarna aktörer inom finansiering och utveckling av bostadsprojekt i Stockholmsregionen.

Avsikten var primärt att utveckla bostäder på Fastigheten och uppföra två moderna byggnader med bostadsrätter i premiumsegmentet på adressen Karlbergsvägen 77-79 i stadsdelen Vasastan i Stockholm och där den nuvarande byggnaden på Fastigheten, som inrymmer bostäder och kommersiella lokaler, ska rivas och ersättas av de två nya byggnaderna i åtta våningsplan med totalt cirka 90 lägenheter och en sammanlagd bruttoarea ovan mark (ljus BTA) om cirka 9 000 kvm samt ett cirka 4 600 kvm stort garage.

Detaljplanen för projektet antogs den 23 november 2017. Dock överklagades detaljplanen i början av januari 2018 till Mark- och miljödomstolen, vilket tidigare hade kommunicerats utav Karlbergsvägen 77 som en potentiell risk som kan försena projektet. Under det första kvartalet 2018 beslutades att utvärdera alternativa kommersiella användningsområden för Fastigheten vid sidan av bostadsutveckling, vilket inkluderar bland annat långsiktig uthyrning till skola eller kontor samt även en eventuell försäljning av Fastigheten.

Under det andra kvartalet 2018 så erhöles information om att överklagandet av den nya detaljplanen fått avslag i Mark- och miljödomstolen och att Mark- och miljööverdomstolen inte beviljat prövningstillstånd för överklagandet av Mark- och miljödomstolens dom, vilket innebar att den nya detaljplanen för bostäder vann laga kraft. Mark- och miljööverdomstolens beslut medförde dock inte att Karlbergsvägen 77 slutat att aktivt utvärdera alternativa kommersiella användningsområden för Fastigheten. Långsiktig uthyrning till skola eller kontor ter sig fortfarande som mest attraktivt vid sidan av bostadsutvecklingsspåret.

Under det andra kvartalet 2018 har Karlbergsvägen 77 även fortsatt arbetet med att ta in nya hyresgäster på korta hyreskontrakt, utan besittningsskydd, där man kan konstatera att intresset från potentiella hyresgäster är högt och att det finns en bra potential vad gäller hyresnivåer i befintlig Fastighet.

Karlbergsvägen 77 följer i nuläget bostadsmarknadens utveckling noga innan ett beslut om säljstart kan fattas.

Per den 30 september 2018 finansierades projektet till 3,0 procent av stamaktier, 43,3 procent av preferensaktier, 46,0 procent av banklån och 7,8 procent av aktieägarlån. När projektet har avslutats avses överskottet av projektet att delas ut till preferens- och stamaktieägarna. I samband med detta avses samtliga preferensaktier att lösas in och Karlbergsvägen 77 följaktligen avnoteras från Nasdaq First North.

Historisk finansiell information i sammandrag

Nedanstående information avseende Karlbergsvägen 77 är hämtad från årsredovisningen för räkenskapsåret 9 november 2016–31 december 2017 samt från delårsrapporterna för perioden januari–september 2018 och perioden januari–september 2017. Delårsrapporten för perioden januari–september 2017 har översiktligt granskats av Karlbergsvägen 77:s revisor. Delårsrapporten för perioden januari–september 2018, vilken finns återgiven i sin helhet på sidorna 101–117, har inte granskats av Karlbergsvägen 77:s revisor.

Karlbergsvägen 77:s koncernredovisning för räkenskapsåret 9 november 2016–31 december 2017 samt delårsrapporterna för perioden januari–september 2018 och perioden januari–september 2017 har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vidare har årsredovisningen för räkenskapsåret 9 november 2016–31 december 2017 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Rapport över resultat och övriga totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	1 jan– 30 sept 2018	1 jan– 30 sept 2017	9 nov 2016– 31 dec 2017
INTÄKTER			
Hysesintäkter ¹⁾	3 472	2 519	3 311
Summa hyresintäkter	3 472	2 519	3 311
Övriga intäkter	165	97	97
Summa övriga intäkter	165	97	97
SUMMA INTÄKTER	3 637	2 616	3 408
KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	–2 221	–1 559	–1 734
Underhåll	–	–228	–315
Fastighetsskatt	–1 335	–1 112	–1 558
Summa fastighetskostnader	–3 556	–2 899	–3 607
Förvaltningskostnader			
Övriga externa kostnader	–3 065	–4 134	–5 361
Summa förvaltningskostnader	–3 065	–4 134	–5 361
Avskrivningar			
Avskrivningar enligt plan	–	–789	–789
Nedskrivningar andelar	–	50	50
Summa avskrivningar	–	–739	–739
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella kostnader	–6 426	–4 637	–6 637
Finansnetto	–6 426	–4 637	–6 637
SUMMA KOSTNADER	–13 047	–12 409	–16 344
PERIODENS NETTORESULTAT	–9 410	–9 793	–12 935
Resultat per stamaktie av serie A (kr)	–0,97	–1,00	–1,33
Resultat per stamaktie av serie B (kr)	–2,90	–3,01	–3,98
Resultat per preferensaktie (kr)	–4,22	–4,39	–5,80

1) Delårsrapporten inkluderar hyresintäkter och fastighetskostnader endast hänförliga till perioden efter 15 februari 2017 då Fastigheten tillträdde och koncernförhållande uppstod.

Rapport över finansiella ställningen för koncernen

Belopp i Tkr	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Projektfastigheter	483 025	479 954	481 693
Kortfristiga fordringar	2 093	2 501	2 021
Kassa och Bank	2 760	628	6 602
Summa omsättningstillgångar	487 877	483 083	490 316
SUMMA TILLGÅNGAR	487 877	483 083	490 316
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	586	586	586
Övrigt tillskjutet kapital	210 085	210 085	210 085
Balanserat resultat	-12 935	–	–
Årets resultat	-9 410	-9 793	-12 935
SUMMA EGET KAPITAL	188 325	200 878	197 735
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	237 000	232 000	237 000
Skulder till koncernbolag	51 910	39 910	45 910
Summa långfristiga skulder	288 910	271 910	282 910
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	438	1 323	713
Skatter	3 140	3 115	3 560
Övriga kortfristiga skulder	68	23	175
Skulder till koncernföretag	3 500	–	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 496	5 835	1 723
Summa kortfristiga skulder	10 642	10 296	9 671
SUMMA SKULDER	299 552	282 206	292 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	487 877	483 083	490 316

Nyckeltal

Nyckeltal	1 jan– 30 sept 2018	1 jan– 30 sept 2017	9 nov 2016– 31 dec 2017
Summa intäkter, Tkr	1 733	2 110	3 408
Resultat efter finansiella poster, Tkr	-7 279	-6 417	-12 935
Soliditet, %	38,81	42,33	40,33
Resultat per stamaktie av serie A, kr	-0,75	-0,66	-1,33
Resultat per stamaktie av serie B, kr	-2,24	-1,97	-3,98
Resultat per preferensaktie, kr	-3,26	-2,88	-5,80

*Finansiella definitioner***Balansomslutning**

Summan av alla tillgångar alternativt summan av alla skulder och eget kapital.

Resultat per preferensaktie

Resultat i förhållande till genomsnittligt antal preferensaktier, baserat på den rätt till utdelning som preferensaktier har rätt till.

Resultat per stamaktie av serie A

Resultat i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier av serie A, baserat på den rätt till utdelning som stamaktier av serie A har rätt till.

Resultat per stamaktie av serie B

Resultat i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier av serie B, baserat på den rätt till utdelning som stamaktier av serie B har rätt till.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktien

Karlbergsvägen 77:s preferensaktier är noterade på Nasdaq First North sedan den 4 april 2017, under symbolen KV77 PREF med ISIN-nummer SE0009470230. Karlbergsvägen 77:s stamaktier är inte noterade på någon marknadsplats. Per dagen för denna Erbjudandehandling finns inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler vilka berättigar innehavaren till aktier i Karlbergsvägen 77.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalet uppgår per dagen för denna Erbjudandehandling till 585 769,23 SEK, fördelat på 9 750 000 stamaktier av serie A, 3 250 000 stamaktier av serie B och 2 230 000 preferensaktier, med ett kvotvärde om cirka 0,03846 SEK per aktie. Varje stamaktie ger rätt till en röst per aktie och varje preferensaktie ger rätt till en tiondels röst per aktie.

Preferensaktierna har förtur till Karlbergsvägen 77:s tillgångar och vinst enligt vad som närmare framgår av Karl-

bergsvägen 77:s bolagsordning. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen och i enlighet med vad som närmare framgår av Karlbergsvägen 77:s bolagsordning.

Karlbergsvägen 77:s aktieägare per den 31 december 2017

Per den 31 december 2017 uppgick antalet aktieägare i Karlbergsvägen 77 till tolv.¹⁾ Aktieägarna per den 31 december 2017 listas nedan. Per dagen för denna Erbjudandehandling innehar Karlbergsvägen 77 inga egna aktier.

Karlbergsvägen 77:s huvudägare är Karlbergsvägen 77 Holding AB med en ägarandel om 85,36 procent av kapitalet och 98,31 procent av det totala antalet röster. Karlbergsvägen 77 Holding AB ägs till 50 procent av Karl Perlhagen samt av Fridhem och Patriam med 25 procent vardera.²⁾

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antal aktier	Förändring i antal röster	Aktiekapital (SEK)	
				Förändring	Totalt
2016-11-09	Bolagets bildande	13 000 000 ¹⁾	13 000 000	500 000	500 000
2017-02-08	Nyemission	2 230 000 ²⁾	223 000	85 769,23	585 769,23

1) Varav 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B.

2) Nyemission av 2 230 000 preferensaktier.

Aktieägare

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Karlbergsvägen 77 Holding AB	13 000 000	0	85,36	98,31
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)	0	911 660	5,99	0,69
Avanza Bank AB (publ)	0	424 068	2,78	0,32
DNB Bank ASA, filial Sverige	0	220 000	1,44	0,17
Nordea Bank AB (publ)	0	166 256	1,09	0,13
Carnegie Investment Bank AB (publ)	0	155 985	1,02	0,12
Svenska Handelsbanken AB (publ)	0	122 500	0,80	0,09
Swedbank AB (publ)	0	80 000	0,53	0,06
Pareto Securities AB	0	55 000	0,36	0,04
Nordnet Bank AB	0	54 465	0,36	0,04
Humle Kapitalförvaltning AB	0	34 510	0,23	0,03
Erik Penser Bank AB (publ)	0	5 556	0,04	0,00
Totalt	13 000 000	2 230 000	100,00	100,00

1) Enligt uppgift från Karlbergsvägen 77:s årsredovisning för räkenskapsåret 9 november 2016–31 december 2017.

2) Enligt uppgift från Karlbergsvägen 77:s hemsida, hämtad per dagen för denna Erbjudandehandling.

Utdelningspolicy

När Karlbergsvägen 77-projektet har avslutats, vilket beräknas ske under det fjärde kvartalet 2019, kommer överskottet av projektet att delas ut till preferens- och stamaktieägarna. I samband med detta avses samtliga preferensaktier att lösas in och bolaget följaktligen avnoteras från Nasdaq First North.

En försening av projektet kommer medföra att utdelning till preferensaktieägarna, samt inlösen och avnotering av preferensaktierna, kommer att försenas i motsvarande mån.

Bemyndiganden till styrelsen

Karlbergsvägen 77:s årsredovisning för räkenskapsåret 9 november 2016–31 december 2017 nämner inga bemyndiganden för styrelsen att emittera, köpa eller sälja aktier, konvertibler eller teckningsoptioner.

Aktieägaravtal

Som ersättning för de tjänster som utförs för Karlbergsvägen 77 erhåller Fridhem och Patriam ersättning i enlighet med ett managementavtal som ingåtts mellan Karlbergsvägen 77 och Karlbergsvägen 77 Holding AB. Ersättningen utgår från och med den 1 april 2017 och uppgår till totalt 200 000 SEK per månad (varav 150 000 SEK är hänförligt till personal och tjänster som tillhandahålls av Patriam och 50 000 SEK till

personal och tjänster som tillhandahålls av Fridhem). Från och med den 1 februari 2018 uppgår ersättningen till totalt 100 000 SEK per månad (varav 50 000 SEK är hänförligt till personal och tjänster som tillhandahålls av Patriam och 50 000 SEK till personal och tjänster som tillhandahålls av Fridhem). Av den ersättning som utbetalas och som är hänförlig till Fridhem kommer justering att ske för den lön som utbetalas till Karlbergsvägen 77:s VD, Jens Rastad (vilken uppgår till 25 000 SEK i månaden).

Karlbergsvägen 77 bedömer att managementavtalet innehåller marknadsmässiga villkor och att den ersättning som kommer att utbetalas under managementavtalet är marknadsmässig.

Utöver vad som nämns ovan har Samhällsbyggnadsbolaget ingen kännedom om befintliga avtal mellan större aktieägare i Karlbergsvägen 77 eller mellan större aktieägare och Karlbergsvägen 77.

Väsentliga avtal

Samhällsbyggnadsbolaget har ingen kännedom om några väsentliga avtal vilka Karlbergsvägen 77 är part i som skulle kunna påverkas, ändras eller sägas upp till följd av att kontrollen över Karlbergsvägen 77 förändras som ett resultat av ett offentligt uppköpserbudande.

Aktiekursutveckling

Nedanstående diagram visar kursutvecklingen och volym för Karlbergsvägen 77:s preferensaktie under de senaste 12 månaderna fram till att Erbjudandet offentliggjordes (4 oktober 2017–3 oktober 2018).



Karlbergsvägen 77:s styrelse, ledning och revisor

Styrelse

Karlbergsvägen 77 har per dagen för denna Erbjudandehandling fyra styrelseledamöter och inga suppleanter.

Kaarel Lehist

Position:	Styrelseordförande och styrelseledamot.
Invald:	2016.
Född:	1956.
Utbildning och erfarenhet:	Utbildning inom väg- och vattenbyggnadsteknik från Kungliga Tekniska högskolan. Har arbetat inom projekt- och fastighetsutvecklingsbranschen sedan 1984.
Andra väsentliga uppdrag:	Styrelseordförande i Ebab AB (samt andra styrelseuppdrag inom Ebab-koncernen) och Djurgården Hockey AB. Styrelseledamot i Svenska Hockeyligan AB och Exerton AB.
Innehav i Karlbergsvägen 77:	Karlbergsvägen 77 Holding AB, i vilken Kaarel Lehist är styrelseledamot, äger samtliga 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B i Karlbergsvägen 77.
Oberoende:	Kaarel Lehist är oberoende i förhållande till Karlbergsvägen 77 men inte i förhållande till dess större aktieägare.

Mats Alarik

Position:	Styrelseledamot.
Invald:	2016.
Född:	1957.
Utbildning och erfarenhet:	Ekonomiexamen från Stockholms Universitet. Vd för Axel F. och Vilna Lindmarkers stiftelse sedan 2007. Olika befattningar på Carnegie Investment Bank under perioden 1995 till 2006. Portföljförvaltningschef på Investment AB Cardo under åren 1990 till 1994.
Andra väsentliga uppdrag:	Verkställande direktör för Axel F. och Vilna Lindmarkers stiftelse samt styrelseuppdrag knutna till VD-uppdraget.
Innehav i Karlbergsvägen 77:	–
Oberoende:	Mats Alarik är oberoende både i förhållande till Karlbergsvägen 77 och dess större aktieägare.

Andreas Holmberg

Position:	Styrelseledamot och operativt ansvarig.
Invald:	2016.
Född:	1973.
Utbildning och erfarenhet:	Utbildning inom väg- och vattenbyggnadsteknik vid Luleå tekniska universitet. Tidigare erfarenhet av projektledning av Patriams fastighetsutvecklingsprojekt samt mer än 16 års erfarenhet av fastighetsutvecklingsbranschen. Vd för Patriam.
Andra väsentliga uppdrag:	Styrelseuppdrag inom Ebab-koncernen till följd av anställning i Patriam.
Innehav i Karlbergsvägen 77:	Karlbergsvägen 77 Holding AB, i vilken Andreas Holmberg är styrelseledamot, äger samtliga 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B i Karlbergsvägen 77.
Oberoende:	Andreas Holmberg är inte oberoende i förhållande till Karlbergsvägen 77 eller dess större aktieägare.

Jens Rastad

Position:	Styrelseledamot och verkställande direktör.
Invald:	2016.
Född:	1977.
Utbildning och erfarenhet:	Masterexamen i International Business från NHH och en ekonomie kandidatexamen från Uppsala Universitet. Fyra års erfarenhet av rådgivning inom fastighetsbranschen samt sju års erfarenhet inom investment banking och förvärvsfinansiering, samt omfattande erfarenhet inom finansiering och utveckling av bostadsfastigheter i Stockholm- och Uppsalaregionen. Verkställande direktör för Fridhem.
Andra väsentliga uppdrag:	Styrelseledamot i Bredbacka Invest AB samt styrelseuppdrag i projektbolag till följd av tidigare anställningar i Tenzing – JLL.
Innehav i Karlbergsvägen 77:	Karlbergsvägen 77 Holding AB, i vilken Jens Rastad är styrelseledamot, äger samtliga 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B i Karlbergsvägen 77.
Oberoende:	Jens Rastad är inte oberoende i förhållande till Karlbergsvägen 77 eller dess större aktieägare.

Ledning

Karlbergsvägen 77 har per dagen för denna Erbjudandehandling fem ledande befattningshavare, inklusive den verkställande direktören Jens Rastad och den operativt ansvariga Andreas Holmberg. För information om Jens Rastad och Andreas Holmberg, se ovan under *"Information om Karlbergsvägen 77 – Karlbergsvägen 77:s styrelse, ledning och revisor – Styrelse"*.

Fredrik Andrén

Position:	Projektutvecklingsansvarig.
Anställningsår:	–
Utbildning och erfarenhet:	Masterexamen från Kungliga Tekniska högskolan. Över tolv års erfarenhet av fastighetsbranschen och har de senaste fem åren arbetat med koncept och projektutveckling av bostadsfastigheter i Mälardalen och Öresundsregionen. Affärsutvecklingschef i Patriam.
Innehav i Karlbergsvägen 77:	–

Emilia Sjöblom

Position:	Marknadsansvarig.
Anställningsår:	–
Utbildning och erfarenhet:	Masterexamen i marknadsföring från Lunds universitet och kandidatexamen i marknadsföring från Griffith University. Har arbetat med PR och marknadsföring på reklam- och kommunikationsbyråer samt inom fastighetsbranschen. Marknadschef i Patriam.
Innehav i Karlbergsvägen 77:	–

Staffan Tilly

Position:	Projektutvecklare.
Anställningsår:	–
Utbildning och erfarenhet:	Civilingenjörsexamen inom väg- och vattenbyggnad från Kungliga Tekniska högskolan. Mångårig erfarenhet av projektutveckling inom fastighetsbranschen. Projektutvecklare i Patriam.
Innehav i Karlbergsvägen 77:	–

Revisor

Årsstämman den 23 maj 2018 valde det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för perioden intill nästa årsstämma. Auktoriserad revisor Magnus Thorling är huvudansvarig revisor.

Bolagsordning

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)
559084-4352

1 § Firma

Bolagets firma är Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ).

2 § Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

3 § Bolagets verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga, utveckla, förvalta och överlåta fast och lös egendom samt att idka därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapitalgränser

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

5 § Antalet aktier

Antalet aktier ska vara lägst 9 750 000 stycken och högst 39 000 000 stycken.

6 § Aktieslag

Aktierna kan ges ut i tre slag: stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Varje stamaktie av serie A och serie B berättigar till en (1) röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondel (1/10) röst.

7 § Avveckling; vinstdelning

Bolagsstämma i bolaget får fatta beslut om vinstutdelning efter det att bolagets och/eller dess dotterbolags fastighetsutvecklingsprojekt avseende fastigheten Kadetten 29 i Stockholm har avslutats genom försäljning av fastigheten eller det bolag som direkt eller indirekt äger fastigheten till en bostadsrättsförening eller annan köpare och slutavräkning för projektet har intagits i ett av revisor granskat konsoliderat periodbokslut ("Slutavräkning").

Innan Slutavräkning har skett berättigar inte stamaktierna av serie A och B eller preferensaktierna till någon vinstutdelning. Efter att Slutavräkning har skett berättigar stamaktierna av serie A och B och preferensaktierna till vinstutdelning enligt nedan (om bolagsstämma fattar beslut om sådan vinstutdelning):

- (i) Först ska preferensaktierna ha företräde framför övriga aktieslag till vinstutdelning per preferensaktie uppgående till ett belopp motsvarande det sammanlagda beloppet av till bolaget erlagda betalningar eller aktieägartillskott avseende preferensaktier dividerat med det totala antalet utgivna preferensaktier ("Preferenskapitalet").
- (ii) Därefter ska preferensaktierna, med företräde framför övriga aktieslag, äga rätt till årlig ränta på Preferenskapitalet om sju (7) procent per år från dagen för teckning av preferensaktierna till och med dagen för återbetalning av

Preferenskapitalet. Det noteras särskilt att preferensaktiers rätt till ränta inte är kumulativ. Således ska den årliga räntan på preferensaktier inte läggas till Preferenskapitalet.

- (iii) Därefter ska stamaktier av serie B, med företräde framför övriga aktieslag, äga rätt till vinstutdelning per stamaktie av serie B uppgående till ett belopp motsvarande det sammanlagda beloppet av till bolaget erlagda betalningar eller aktieäгатillskott avseende stamaktier av serie B dividerat med det totala antalet stamaktier av serie B ("B-stamaktiekapitalet").
- (iv) Därefter ska stamaktier av serie B, med företräde framför övriga aktieslag, äga rätt till årlig ränta på B-stamaktiekapitalet om sju (7) procent per år från dagen för teckning av stamaktier av serie B till och med dagen för återbetalning av B-stamaktiekapitalet. Det noteras särskilt att stamaktierna av serie B:s rätt till ränta inte är kumulativ. Således ska den årliga räntan på stamaktier av serie B inte läggas till B-stamaktiekapitalet.
- (v) Därefter ska preferensaktierna ha företräde framför övriga aktieslag till ett belopp motsvarande hälften av det egna kapitalet i den koncern i vilken bolaget är moderbolag enligt Slutavräkningen, fördelat lika på samtliga preferensaktier.
- (vi) Om överskjutande utdelning finns sedan att preferensaktier och stamaktier av serie B erhållit utdelning enligt punkterna (i) – (v) ovan, ska stamaktier av serie A och stamaktier av serie B ha lika rätt till sådan överskjutande utdelning, fördelat lika på samtliga stamaktier av serie A och stamaktier av serie B.

8 § Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske efter att Slutavräkning upprättats genom inlösen av samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härfor erforderliga medel finns tillgängliga.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska motsvara den utdelning som varje preferensaktie är berättigad till, beräknat på sätt som framgår av punkt 7 ovan.

9 § Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier och stamaktier av serie B medföra företrädesrätt framför övriga aktieslag att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp motsvarande sådan utdelning som preferensaktierna och stamaktierna av serie B har rätt till enligt punkt 7 ovan innan utskiftning sker till ägare av övriga aktieslag.

10 § Företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya preferensaktier eller stamaktier av serie A eller B ska ägare av preferensaktier respektive stamaktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier aktieägaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vad som föreskrivs om företrädesrätt i denna paragraf ska även gälla vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

11 § Styrelse

Styrelsen ska bestå av tre till åtta ledamöter. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits.

12 § Revisorsgranskning

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses på årsstämman en revisor.

13 § Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annons i Post och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska anmäla detta 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 bolagsstämman.

Aktieägare får vid bolagsstämman medföra högst två biträden, dock endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden på det sätt som anges i föregående stycke.

14 § Årsstämma

Årsstämma ska avhållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling:

- a) Öppnande av stämman.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- d) Godkännande av dagordning.
- e) Val av en eller två justeringsmän.
- f) Prövning av om stämman blivit behörigen samman kallad.
- g) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
- h) Beslut om:
 - (i) fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (ii) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt
 - (iii) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören när sådan förekommer.
- i) Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
- j) Val av styrelse och eventuella styrelsesuppleanter samt revisorer och revisorssuppleanter.
- k) Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

15 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari–31 december.

16 § Särskilda majoritetskrav

I tillägg till eventuella särskilda majoritetskrav som följer av gällande aktiebolagslag ska det följande gälla. Beslut om:

- (i) försämring av preferensaktiernas preferens vid utdelning, inlösen eller likvidation,
 - (ii) nyemission av aktier med bättre rätt till bolagets resultat eller tillgångar än preferensaktierna, och
 - (iii) beslut om ändring av denna punkt 16,
- är giltigt endast om det biträts av minst två tredjedelar av de vid stämman företrädde preferensaktierna.

17 § Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kon- toföring av finansiella instrument.

Denna bolagsordning har antagits på extra bolagsstämma den 30 januari 2017.

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018



KARLBERGSVÄGEN
77 77-79

KARLBERGSVÄGEN 77 FASTIGHETS AB

Delårsrapport januari-september 2018



Tidig illustration över Karlbergsvägen 77–79

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Fortsatt uthyrning av lokaler på korta hyrekontrakt, utan besittningsskydd
- Den 4 oktober lämnar Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") ett partiellt offentligt uppköpserbjudande motsvarande 86 kr per aktie till preferensaktieägarna i Bolaget
- Den 1 november informeras Bolaget om att huvudägaren Karlbergsvägen 77 Holding AB har ingått ett avtal med SBB om att överlåta samtliga huvudägarens aktier i Bolaget till SBB. I samband med detta höjer SBB även sitt partiella offentliga uppköpserbjudande till motsvarande 94 kr per preferensaktie

NYCKELTAL Tkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Summa intäkter	1 903	506	3 637	2 616	3 408
Resultat efter finansiella poster	-2 131	-3 398	-9 410	-9 793	-12 935
Soliditet, %	-	-	38,60	41,60	40,33
Resultat per stamaktie Serie A, kr	-0,22	-0,35	-0,97	-1,00	-1,33
Resultat per stamaktie Serie B, kr	-0,66	-1,05	-2,90	-3,01	-3,98
Resultat per preferensaktie, kr	-0,96	-1,52	-4,22	-4,39	-5,80

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

VD har ordet

Under årets tredje kvartal har vi fortsatt arbetet med att ta in nya hyresgäster på korta hyreskontrakt, samtliga utan besittningsskydd.

Vad gäller vår utvärdering av alternativa kommersiella användningsområden så ter sig uthyrning till skola som mest attraktivt. Vi har genom vår utvärdering etablerat mycket goda relationer med ett flertal potentiella skolhyresgäster, vilka om aktuellt, är intresserade av ett långsiktigt hyreskontrakt på hela fastigheten.



Den 4 oktober, efter periodens utgång, kom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") att lämna ett partiellt offentligt uppköpserbjudande till preferensaktieägarna i Bolaget om att överlåta samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 till SBB ("Erbjudandet"). SBB erbjöd sig förvärva samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 mot betalning i nyemitterade stamaktier av serie D i SBB.

Den 1 november informeras Bolaget om att Bolagets huvudägare Karlbergsvägen 77 Holding AB ("Huvudägaren") har ingått ett avtal med SBB om att överlåta samtliga huvudägarens aktier i Bolaget till SBB. Överlåtelsen görs i samband med Erbjudandet avseende Bolagets preferensaktier. Vi noterar att SBB samtidigt höjer priset i sitt erbjudande till preferensaktieägarna. Frågor som rör Erbjudandet kommer att behandlas av den oberoende styrelseledamoten Mats Alarik.

Jens Rastad, VD

OM KARLBERGSVÄGEN 77 FASTIGHETS AB

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) ("Bolaget") grundades 2016 i syfte att genomföra ett bostadsutvecklingsprojekt av Fastigheten Kadetten 29 ("Fastigheten") i stadsdelen Vasastan i centrala Stockholm ("Karlbergsvägen 77"). Karlbergsvägen 77 är ett samarbete mellan Fridhem och Patriam, båda erfarna aktörer inom finansiering och utveckling av bostadsprojekt i Stockholmsregionen.

Under inledningen av 2017 för att delfinansiera projektet genomfördes en emission av preferensaktier till externa investerare. Preferensaktien noterades på Nasdaq First North den 4 april 2017 för att underlätta handel i aktien och stärka Bolagets ställning bland kunder, leverantörer och samarbetspartners.

När projektet Karlbergsvägen 77 har avslutats kommer överskottet av projektet att delas ut till preferens- och stamaktieägarna och aktien avnoteras.



Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Projektets utveckling

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) grundades i syfte att genomföra ett utvecklingsprojekt av Fastigheten Kadetten 29 i stadsdelen Vasastan i centrala Stockholm. Avsikten är primärt att utveckla bostäder på Fastigheten. Som ett led i marknadsutvecklingen, och som tidigare kommunicerats, utvärderar Bolaget också alternativa användningsområden vid sidan av bostäder.

Tillträde till Fastigheten

Fastigheten tillträdades den 15 februari 2017 och överläts senare till den bostadsrättsförening som kommer att äga Fastigheten efter projektets slut, allt i enlighet med praxis vid bostadsrättsutveckling. Fastigheten Kadetten 29 förvärvades för en total köpeskilling om 465,0 miljoner kronor och Bolaget hade kostnader om cirka 14,0 miljoner kronor i samband med förvärvet och finansieringen av detsamma.

Perioden januari–september 2018

Under det första kvartalet av året meddelades att den tidigare antagna detaljplanen för projektet överklagats. Under det andra kvartalet meddelades att överklagandet fått avslag i Mark- och miljödomstolen. Vidare överklagades detta beslut till Mark- och miljööverdomstolen som inte har beviljat prövningstillstånd. Det innebär att Mark- och miljödomstolens dom står fast och att den nya detaljplanen för bostäder därmed vunnit laga kraft. Under det första kvartalet beslutades också att utvärdera alternativa kommersiella användningsområden för Bolagets Fastighet vid sidan av bostadsutveckling. Detta inkluderar bland annat långsiktig uthyrning till skola eller kontor och även en eventuell försäljning av Fastigheten.

Under det andra kvartalet undertecknades ett antal korta hyreskontrakt utan besittningsskydd på attraktiva hyresnivåer. Under det andra kvartalet tillsköts ytterligare aktieägarlån som Patriam och Fridhem tidigare åtagit sig. Aktieägarlånen uppgår nu till totalt 15,5 miljoner kronor.

Under årets tredje kvartal har vi fortsatt arbetet med att ta in nya hyresgäster på korta hyreskontrakt, samtliga utan besittningsskydd. Vad gäller vår utvärdering av alternativa kommersiella användningsområden så ter sig uthyrning till skola som mest attraktivt.

Händelser efter periodens utgång

Den 4 oktober lämnar SBB ett partiellt offentligt uppköpserbjudande motsvarande 86 kr per preferensaktie till preferensaktieägarna i Bolaget.

Den 1 november informeras Bolaget om att Huvudägaren Karlbergsvägen 77 Holding AB har ingått ett avtal med SBB om att överlåta samtliga Huvudägarens aktier i Bolaget till SBB. I samband med överenskommelsen med Huvudägaren höjer SBB sitt partiella offentliga uppköpserbjudande till motsvarande 94 kr per preferensaktie.

Styrelseordföranden Kaarel Lehist, styrelseledamoten och verkställande direktören Jens Rastad samt styrelseledamoten Andreas Holmberg är styrelseledamöter i Huvudägaren och har, till följd av avtalet mellan Huvudägaren och SBB, beslutat att fortsättningsvis inte delta i handläggningen av frågor relaterade till Erbjudandet. Frågor som rör Erbjudandet behandlas således av den oberoende styrelseledamoten Mats Alarik ("Budkommittén"). Budkommittén kommer att utvärdera Erbjudandet och återkomma med sin uppfattning om Erbjudandet samt skälen för denna uppfattning senast två veckor före utgången av acceptfristen i Erbjudandet.

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Finansiell utveckling

Projektets förutsättningar

Bolagets verksamhet utgörs av utveckling av Fastigheten Kadetten 29.

Rörelsens intäkter och kostnader

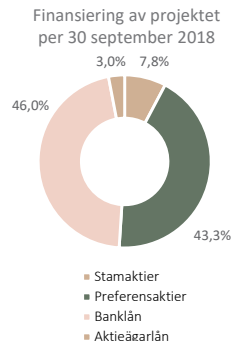
De totala intäkterna för januari-september 2018 uppgår till 3,6 miljoner kronor (2,6 miljoner kronor). Koncernens kostnader uppgick under samma period till -13,0 miljoner kronor (-12,4 miljoner kronor). Under tredje kvartalet 2018 uppgick intäkterna till 1,9 miljoner kronor (0,5 miljoner kronor) och kostnaderna för perioden uppgick till -4,0 miljoner kronor (-3,9 miljoner kronor). Intäkterna härrörs från hyresintäkter från nuvarande hyresgäster i Fastigheten. Medan kostnaderna avser främst ränta på lån, driftskostnader samt administrativa kostnader. Inga extraordinära händelser har inträffat under perioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansnetto för perioden januari-september 2018 uppgick till -6,4 miljoner kronor (-4,6 miljoner kronor) och under det tredje kvartalet 2018 uppgick finansnettot till -2,1 miljoner kronor (-1,5 miljoner kronor).

Resultat

Koncernens resultat för perioden januari-september 2018 uppgick till -9,4 miljoner kronor (-9,8 miljoner kronor) och för tredje kvartalet 2018 uppgick resultatet till -2,1 miljoner kronor (-3,4 miljoner kronor).



Finansiell ställning

Räntebärande skulder

Koncernen hade per den 30 september 2018 räntebärande skulder till kreditinstitut om 237,0 miljoner kronor vilka är säkerställda mot pant i Fastigheten. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,9 procent per den 30 september 2018.

Koncernens aktieägarlån från huvudägarna Fridhem och Patriam uppgår per den 30 september till totalt 15,5 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,0 procent per den 30 september 2018.

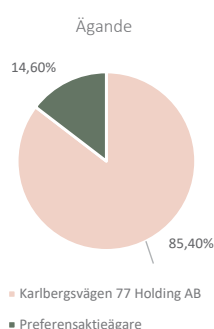
Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2017 till 197,7 miljoner kronor och soliditeten till 40,33 procent. Per den 30 september 2018 uppgick koncernens egna kapital till 188,3 miljoner kronor och soliditeten till 38,60 procent.

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Aktien och ägarna

Bolagets huvudägare är Karlbergsvägen 77 Holding AB med en ägarandel om 85,40 procent av kapitalet och 98,30 procent av det totala antalet röster. Karlbergsvägen 77 Holding AB ägs i sin tur till 75,00 procent av Fridhem och dess huvudägare och till 25,00 procent av Patriam. Preferensaktieägarna innehar en sammanlagd ägarandel om 14,60 procent, motsvarande 1,70 procent av det totala antalet röster. Preferensaktierna är noterade på Nasdaq First North Stockholm sedan den 4 april 2017. Sista betalkurs för preferensaktien uppgick den 28 september 2018 till 47,00 kronor.



Emission av preferensaktier

Under inledningen av 2017 genomfördes en emission av preferensaktier till externa investerare för att delfinansiera projektet Karlbergsvägen 77. Preferensaktien noterades på Nasdaq First North. Syftet med noteringen var att underlätta handel i preferensaktien och stärka Bolagets ställning bland kunder, leverantörer och samarbetspartners.

När Karlbergsvägen 77 har avslutats och om Bolaget skulle besluta om utdelning, vilket kan beslutas om efter det att Bolagets och/eller dess dotterbolags fastighetsutvecklingsprojekt avseende Fastigheten Kadetten 29 i Stockholm har avslutats, har Preferensaktier företräde framför stamaktier av serie A och stamaktier av serie B till dels det kapital som ägare av Preferensaktier investerat i Bolaget (dvs. ett belopp om 100 kronor per Preferensaktie), dels till en årlig ränta om 7 procent på det investerade beloppet. Därefter har stamaktier av serie B rätt till en årlig ränta om 7 procent på det belopp som ägare av stamaktier av serie B investerat i Bolaget. Sådan årlig ränta som Preferensaktierna och stamaktier av serie B berättigar till ackumuleras ej. Därefter ska eventuella överskott från projektet Karlbergsvägen 77 delas lika mellan Preferensaktierna och stamaktierna. Preferensaktierna kommer således ha rätt till hälften (50 procent) av sådant överskott, vilket kommer att fördelas mellan ägare av Preferensaktier pro rata i förhållande till deras aktieäggande. I samband med detta avses samtliga preferensaktier att lösas in och Bolaget följaktligen avnoteras från Nasdaq First North.

Aktiekapital

Antalet aktier i Bolaget uppgår per 30 september 2018, och har under perioden januari-september 2018 i genomsnitt uppgått till totalt 15 230 000 aktier, varav 2 230 000 preferensaktier, 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B.

Risker

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för Bolagets utveckling, resultat och finansiella ställning samt projektets genomförande. I Bolagets arbetsprocess analyseras samtliga väsentliga projektbeslut med avseende på identifierade risker och riskhantering samt möjligheter, och riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Bolaget. Mer information om Bolagets risker återfinns i dokumentet Bolagsbeskrivning från den 31 mars 2017 som finns tillgänglig på Bolagets webbplats, www.karlbergsvagen77fastighetsab.se.

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Närståendetransaktioner

Som ersättning för de tjänster som utförs för Bolaget erhåller Fridhem och Patriam ersättning i enlighet med ett managementavtal som ingåtts mellan Bolaget och Huvudägaren. Ersättningen utgår från och med den 1 april 2017 och uppgår till totalt 200 000 kronor per månad (varav 150 000 kronor är hänförligt till personal och tjänster som tillhandahålls av Patriam och 50 000 kronor till personal och tjänster som tillhandahålls av Fridhem). Från och med den 1 februari 2018 uppgår ersättningen till totalt 100 000 kronor per månad (varav 50 000 kronor är hänförligt till personal och tjänster som tillhandahålls av Patriam och 50 000 kronor till personal och tjänster som tillhandahålls av Fridhem). Av den ersättning som utbetalas och som är hänförlig till Fridhem kommer justering att ske för den lön som utbetalas till Bolagets VD, Jens Rastad (vilken uppgår till 25 000 kronor i månaden). Bolaget bedömer att managementavtalet innehåller marknadsmässiga villkor och att den ersättning som kommer att utbetalas under managementavtalet är marknadsmässig.

Fridhem och Patriam har tidigare lämnat aktieägarlån om totalt 15,5 miljoner kronor till Bolaget för att säkerställa likviditets- och rörelsekapitalbehov. Lånen löper med en årlig ränta om 3,0 procent och återbetalas senast vid projektets avslutande.

Övrigt

Redovisningsprinciper

Denna rapport har uppdaterats i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Certified adviser

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) har Erik Penser Bank som Certified Adviser.

Denna rapport är inte granskad av Bolagets revisor.

Stockholm den 13 november 2018

Styrelsen

Kaarel Lehiste, ordförande

Jens Rastad, ordinarie ledamot

Mats Alarik, ordinarie ledamot

Andreas Holmberg, ordinarie ledamot

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2018

19 februari, 2019

För ytterligare information, vänligen kontakta

Jens Rastad, VD
e-post: jens@fridhemab.se
mobil: 070-725 83 59

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Karlbergsvägen 77 fastighets AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 november 2018 kl. 08.00.

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
INTÄKTER					
Hysesintäkter ¹	1 738	473	3 472	2 519	3 311
Summa hysesintäkter	1 738	473	3 472	2 519	3 311
Övriga intäkter	165	33	165	97	97
Summa övriga intäkter	165	33	165	97	97
SUMMA INTÄKTER	1 903	506	3 637	2 616	3 408
KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-640	-481	-2 221	-1 559	-1 734
Underhåll	-	-62	-	-228	-315
Fastighetsskatt	-445	-445	-1 335	-1 112	-1 558
Summa fastighetskostnader	-1 085	-988	-3 556	-2 899	-3 607
Förvaltningskostnader					
Övriga externa kostnader	-815	-1 491	-3 065	-4 134	-5 361
Summa förvaltningskostnader	-815	-1 491	-3 065	-4 134	-5 361
Avskrivningar					
Avskrivningar enligt plan	-	30	-	-789	-789
Nedskrivningar andelar	-	-	-	50	50
Summa avskrivningar	-	30	-	-739	-739
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella kostnader	-2 134	-1 455	-6 426	-4 637	-6 637
Finansnetto	-2 134	-1 455	-6 426	-4 637	-6 637
SUMMA KOSTNADER	-4 034	-3 904	-13 047	-12 409	-16 344
PERIODENS NETTORESULTAT	- 2 131	-3 398	-9 410	-9 793	-12 935
Resultat per stamaktie av serie A (kr)	-0,22	-0,35	-0,97	-1,00	-1,33
Resultat per stamaktie av serie B (kr)	-0,66	-1,05	-2,90	-3,01	-3,98
Resultat per preferensaktie (kr)	-0,96	-1,52	-4,22	-4,39	-5,80

¹ Delårsrapporten inkluderar hysesintäkter och fastighetskostnader endast hänförliga till perioden efter 15 februari 2017 då Fastigheten tillträdde och koncernförhållande uppstod.

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	30 september 2018	30 september 2017	31 december 2017
TILLGÅNGAR			
Projektfastigheter	483 025	479 954	481 693
Kortfristiga fordringar	2 093	2 501	2 021
Kassa och Bank	2 760	628	6 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	487 877	483 083	490 316
SUMMA TILLGÅNGAR	487 877	483 083	490 316
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	586	586	586
Övrigt tillskjutet kapital	210 085	210 085	210 085
Balanserat resultat	-12 935	-	-
Årets resultat	-9 410	-9 793	-12 935
SUMMA EGET KAPITAL	188 325	200 878	197 735
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	237 000	232 000	237 000
Skulder till koncernbolag	51 910	39 910	45 910
Summa långfristiga skulder	288 910	271 910	282 910
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	438	1 323	713
Skatter	3 140	3 115	3 560
Övriga kortfristiga skulder	68	23	175
Skulder till koncernföretag	3 500	-	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 496	5 835	1 723
Summa kortfristiga skulder	10 642	10 296	9 671
SUMMA SKULDER	299 552	282 206	292 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	487 877	483 083	490 316

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

2017-01-01 till 2017-12-31

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	500	-	-	500
Nyemission	86	210 085	-	210 170
Periodens resultat	-	-	-12 935	-12 935
Eget kapital vid periodens utgång	586	210 085	-12 935	197 735

2018-01-01 till 2018-09-30

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång	586	210 085	-12 935	197 735
Nyemission	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-9 410	-9 410
Eget kapital vid periodens utgång	586	210 085	-22 346	188 325

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	4	-3 398	-2 984	-9 793	-6 299
Justering för avskrivningar	-	-30	-	739	739
Erlagd ränta	-1 792	2 234	-5 274	7 766	-6 637
Betald fastighetsskatt	-	-	-1 780	-	3 560
Ökning/minskning fordringar	-128	-	-71	-	-1 910
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-4 419	-	1 598	-	2 500
Förändring av rörelsekapital	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 335	-1 194	-8 511	-1 288	-8 046
Investeringsverksamheten					
Investering i projektfastighet	-331	-6 730	-1 332	-480 714	-482 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-331	-6 730	-1 332	-480 714	-482 432
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	-	6 000	271 910	286 410
Nyemission	-	-	-	210 221	210 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	6 000	482 131	496 581
Periodens kassaflöde	-6 666	-7 924	-3 842	128	6 102
Likvida medel vid periodens början	5 926	8 552	6 602	500	500
Likvida medel vid periodens slut	- 740	628	2 760	628	6 602

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
KOSTNADER					
Förvaltningskostnader					
Rörelsekostnader	-204	-98	-426	-197	-334
Övriga externa kostnader	-323	-1 129	-1 741	-2 542	-2 905
Summa förvaltningskostnader	-527	-1 227	-2 167	-2 739	-3 239
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	381	-	993	-	-
Räntekostnader	-408	-	-1 131	-	-1
Finansnetto	-27	-	- 138	-	-
SUMMA KOSTNADER	-555	-1 227	-2 305	-2 739	-3 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	-555	-1 227	-2 305	-2 739	-3 240
Resultat per stamaktie av serie A (kr)	-0,06	-0,13	-0,24	-0,28	-0,33
Resultat per stamaktie av serie B (kr)	-0,17	-0,38	-0,71	-0,84	-1,00
Resultat per preferensaktie (kr)	-0,25	-0,55	-1,03	-1,23	-1,45

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	30 september 2018	30 september 2017	31 december 2017
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	211 400	211 400	211 400
Summa finansiella anläggningstillgångar	211 400	211 400	211 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	211 400	211 400	211 400
Fordringar hos koncernföretag	47 916	-	-
Kortfristiga fordringar	1 120	-	-
Kassa och Bank	484	104	6 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	49 520	104	6 123
SUMMA TILLGÅNGAR	260 920	211 504	217 523
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	586	586	586
Övrigt tillskjutet kapital	210 085	210 085	210 085
Balanserat resultat	-3 240	-	-
Årets resultat	-2 305	-2 739	-3 240
SUMMA EGET KAPITAL	205 126	207 932	207 431
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Skulder till koncernföretag	50 910	3 549	6 000
Summa långfristiga skulder	50 910	3 549	6 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	63	-	192
Skulder till koncernbolag	3 500	-	3 809
Övriga kortfristiga skulder	25	23	23
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 295	-	68
Summa kortfristiga skulder	4 884	23	4 092
SUMMA SKULDER	55 794	3 572	10 092
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	260 920	211 504	217 523

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

2017-01-01 till 2017-12-31

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång	-	-	-	-
Insättning av aktiekapital	500	-	-	500
Nyemission	86	222 914	-	223 000
Kostnader hänförliga till emission	-	-12 829	-	-12 829
Periodens resultat	-	-	-3 240	-3 240
Eget kapital vid periodens utgång	586	210 085	-3 240	207 431

2018-01-01 till 2018-09-30

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång	586	210 085	-3 240	207 431
Nyemission	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-2 305	-2 305
Eget kapital vid periodens utgång	586	210 085	-5 545	205 126

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster	-527	-1 227	-2 167	-2 739	-3 239
Justering för avskrivningar	-	-	-	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	3	240	3	3 572	-2
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 631	-	-9 376	-	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelsefordringar	170	-	651	-	592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 986	-988	-10 889	833	-2 649
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag	-	-	-	-211 400	-211 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-211 400	211 400
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	2 750	-	5 250	-	9 500
Nyemission	-	-	-	210 171	210 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 750	-	5 250	210 171	258 841
Periodens kassaflöde	-236	-988	-5 639	-396	5 623
Likvida medel vid periodens början	720	1 092	6 123	500	500
Likvida medel vid periodens slut	484	104	484	104	6 123

Karlbergsvägen 77:s delårsrapport för perioden januari–september 2018, forts.

Definitioner

Bolaget

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ).

Fastigheten

Kadetten 29.

Karlbergsvägen 77

Bostadsutvecklingsprojekt av Fastigheten.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar alternativt summan av alla skulder och eget kapital

Resultat per preferensaktie

Resultat i förhållande till genomsnittligt antal preferensaktier, baserat på den rätt till Utdelning som preferensaktier har rätt till.

Resultat per stamaktie av serie A

Resultat i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier av serie A, baserat på den rätt till Utdelning som stamaktier av serie A har rätt till.

Resultat per stamaktie av serie B

Resultat i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier av serie B, baserat på den rätt till Utdelning som stamaktier av serie B har rätt till.

Avskrivning

Kostnad för värdeminskning av anläggningstillgångar.

Ljus BTA

Bruttoarea ovan mark.

Redogörelse från styrelsen för Karlbergsvägen 77

Redogörelsen för Karlbergsvägen 77 på sidorna 100–125 i denna Erbjudandehandling har granskats av Karlbergsvägen 77:s styrelse. Det är Karlbergsvägen 77:s styrelses uppfattning att denna kortfattade beskrivning av Karlbergsvägen 77 ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Karlbergsvägen 77.

Stockholm den 16 november 2018

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)
Styrelsen

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar preferensaktier i Karlbergsvägen 77 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:

- andra aktier än preferensaktier i Karlbergsvägen 77,
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto eller dylikt förfarande,
- 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 i Karlbergsvägen 77 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 Karlbergsvägen 77 anses vara och stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget kommer att anses vara marknadsnoterade i skattehänseende. Någon garanti för att aktierna anses respektive kommer att anses vara marknadsnoterade lämnas dock inte.

Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet, och ska redovisas i inkomstdeklarationen. Särskilda regler gäller för uppskovsgrundande andelsbyten samt andelsbyten med framskjuten beskattning, se nedan "Avyttring av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 mot stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget". Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier 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 får dras av fullt ut mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknads-

noterade värdepapper 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 drags av genom nämnda kvittningsmöjlighet 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 22¹⁾ procents skatt.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier 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

1) 21,4 procent för räkenskapsår som påbörjas tidigast 1 januari 2019.

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 deklarations-tidpunkt (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 och livförsäkringsföretag.

Avyttring av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 mot stamaktier av serie D i Samhällbyggnadsbolaget

Fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom förvärvar stamaktier av serie D i Samhällbyggnadsbolaget mot preferensaktier i Karlbergsvägen 77 bör anses ha avyttrat dessa aktier. Förutsatt att försäljningen av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 till Samhällbyggnadsbolaget kommer att ske på marknadsmässiga villkor, vad gäller aktiebolag att kapitalvinsten överstiger eventuell kontant ersättning, samt att Samhällbyggnadsbolaget vid utgången av det kalenderår under vilket avyttringen av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 genomförs innehar aktier i Karlbergsvägen 77 motsvarande mer än sammanlagt 50 procent av det totala antalet röster i Karlbergsvägen 77, 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 Karlbergsvägen 77 på så sätt att dessa förutsättningar är uppfyllda.

Fysiska personer

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige bör anses ha förvärvat stamaktier i Samhällbyggnadsbolaget för ett pris som motsvarar omkostnadsbeloppet för preferensaktier i Karlbergsvägen 77 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 marknadsvär-

det av stamaktier i Samhällbyggnadsbolaget som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade preferensaktier i Karlbergsvägen 77. Samhällbyggnadsbolaget avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av stamaktier 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 framtälla 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. Samhällbyggnadsbolaget avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av stamaktier 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 preferens i Karlbergsvägen 77 ska den uppskjutna kapitalvinsten återföras till beskattning senast när erhållna stamaktier i Samhällbyggnadsbolaget avyttras, eller upphör att existera. Om detta bolag redan ägde aktier i Samhällbyggnadsbolaget av samma slag och sort före acceptandet av Erbjudandet eller förvärvar sådana aktier i Samhällbyggnadsbolaget efter acceptandet av Erbjudandet, tillämpas en särskild turordning. Stamaktier i Samhällbyggnadsbolaget ska anses ha avyttrats i följande ordning.

1. Aktier förvärvade före Erbjudandet.
2. Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
3. Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

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 "Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust". Kapitalförlust på icke marknadsnoterade aktier 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

1) 21,4 procent för räkenskapsår som påbörjas tidigast 1 januari 2019.

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 kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *"Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust"*.

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 22¹⁾ procents skatt. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas och kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *"Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust"*.

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. Innehavaren av aktier 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, 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.

1) 21,4 procent för räkenskapsår som påbörjas tidigast 1 januari 2019.

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 (publ):s årsredovisning för 2016 samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s årsredovisning, vilka har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2018, vilken har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Granskningsrapporten innehåller inga anmärkningar. Dokument som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Erbjudandehandlingens giltighetstid på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se.

i. SBB i Norden AB (publ):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, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 10–24) samt revisionsberättelse (sidorna 38–39).

ii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2017, avseende Koncernens resultaträkning (sida 87), Koncernens balansräkning (sidorna 88–89), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 90), Koncernens kassaflödesanalys (sidorna 91–92), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 93–117) samt revisionsberättelse (sidorna 138–140).

iii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2018, avseende Koncernens resultaträkning (sida 7), Koncernens balansräkning (sidorna 10–11), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 12), Koncernens kassaflödesanalys (sidorna 24–25), Koncernens tilläggsuppgifter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 30–32) samt revisors granskningsrapport (sida 34).

DEFINITIONSLISTA

BNP	Bruttonationalprodukt.
DNB	DNB Bank ASA.
Erbjudandehandlingen	Denna Erbjudandehandling.
Erbjudandepriiset	Det erbjudandepreis i Erbjudandet som beskrivs på sidan 23–24.
Erbjudandet	Erbjudandet till innehavare av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 i enlighet med villkoren i denna Erbjudandehandling.
EUR	Euro.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
IFRS	International Financial Reporting Standards.
K3	BFNAR 2012:1.
Karlbergsvägen 77	Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ).
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 de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen.
Nasdaq First North Premier	En alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen.
NOK	Norska kronor.
Norsk GAAP	God redovisningssed i Norge.
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.
SBB i Norden	SBB i Norden AB (publ).
SEB	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).
SEK	Svenska kronor.
Takeover-reglerna	Takeover-reglerna utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning.
TSEK	Tusen svenska kronor.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Adeln 22	1	Stockholm
Ador 10	1	Oskarshamn
Ador 11	1	Oskarshamn
Ador 9	1	Oskarshamn
Af Klint 21	1	Karlskrona
Akvarellen 10	1	Botkyrka
Allarp 2:501	1	Laholm
Almen 2	1	Västerås
Alstrum 6:3	1	Karlstad
Alvesta 1:360	1	Västerås
Annexet 2	1	Bollnäs
Apollo 14	1	Oskarshamn
Arlöv 11:294	1	Burlöv
Aspen 4	1	Boden
Assistenten 44	1	Huddinge
Bacchus 1	1	Falkenberg
Backberg 1:55	1	Sandviken
Backus 13	1	Oskarshamn
Backus 19	1	Oskarshamn
Balder 12 & 24	2	Skaraborg
Balder 2	1	Kristinehamn
Balder 2, 3 och 4	3	Bollnäs
Balder 27	1	Skaraborg
Basaren 7	1	Motala
Berga 6:76	1	Österåker
Berget 1:17	1	Jönköping
Berget 1:252	1	Jönköping
Berget 1:26	1	Jönköping
Berget 1:31	1	Jönköping
Berget 1:355	1	Jönköping
Berget 1:392	1	Jönköping
Berget 1:405	1	Jönköping
Berget 1:6	1	Jönköping
Berget 1:9	1	Jönköping
Berthåga 28:5 & 28:6	2	Uppsala
Betesvallen 1	1	Växjö
Biet 16	1	Oskarshamn
Björken 10	1	Karlsborg
Björken 9	1	Åstorp
Björknäs 37:3	1	Karlstad
Björnen 1	1	Filipstad
Björnen 16, 17, 18	3	Ludvika
Blinkarp 1:9	1	Svalöv
Blomman 12	1	Norrköping
Blådalen 39	1	Bergen
Blåhaken 2	1	Falköping
Blødekjær 1-3	3	Arendal

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Boden 56:43	1	Boden
Bokbindaren 6	1	Falköping
Boken 1	1	Orsa
Bordet 1	1	Borlänge
Borgaren 4	1	Västervik
Borgen 9	1	Smedjebacken
Borgstena 5:53	1	Borås
Brage 1	1	Ludvika
Brandstorp 1:15	1	Habo
Brasan 2	1	Kalmar
Britsarvsskolan 6	1	Falun
Brottberga 6:30	1	Västerås
Brottberga 6:31	1	Västerås
Brovakten 4	1	Nyköping
Brunnsbacken 1	1	Söderhamn
Brunnsvik 2:15	1	Ludvika
Bryggaren 14	1	Oskarshamn
Bryggaren 19	1	Oskarshamn
Bråten 1:65	1	Hammarö
Brösarp 12:22	1	Tomelilla
Budkavlen 5	1	Kalmar
Byggmästaren 1	1	Falun
Bäckaskiftet 10	1	Stockholm
Bäckehagen 54:386	1	Falun
Bällsta 2:827	1	Vallentuna
Bäret 5	1	Ludvika
Cedern 2	1	Ljungby
Centralen 4	1	Höganäs
Cuprum 2	1	Falun
Dahlberg 3 & 4	2	Karlskrona
Del av Lindholmen 6:9	1	Göteborg
Delfinen 1	1	Nybro
Diana 4	1	Oskarshamn
Disponenten 2	1	Falun
Dragkroken 10	1	Kalmar
Draglädret 1	1	Oskarshamn
Dronning Eufemias gate 30	1	Oslo
Döderhult 1:191	1	Oskarshamn
Eds Prästgård 1:81	1	Upplands-Väsby
Eds Prästgård 1:92	1	Upplands-Väsby
Eken 22	1	Tomelilla
Eken 5	1	Säter
Ekhammar 4:405	1	Upplands-Bro
Ekhammar 4:408	1	Upplands-Bro
Ekorren 7	1	Oskarshamn
Eldsoda 1:293	1	Västerås
Elefanten 29	1	Oskarshamn

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Elitloppet 1	1	Linköping
Emmekalv 4:147	1	Oskarshamn
Emmekalv 4:152	1	Oskarshamn
Emmekalv 4:153	1	Oskarshamn
Emmekalv 4:55	1	Oskarshamn
Enen 2	1	Säter
Erska 1:111	1	Sollebrunn
Estländaren 10	1	Sollentuna
Fabrikanten 10-11	2	Västervik
Fabrikanten 21	1	Västervik
Fabrikören 29	1	Vimmerby
Fagerhult 1:180, 1:120, 1:105	3	Örkelljunga
Falun 7:33	1	Falun
Falun 9:22	1	Falun
Fasaden 9	1	Säter
Filen 5	1	Oskarshamn
Fisken 2	1	Oskarshamn
Fjällglimmen 2	1	Stockholm
Flockliljan 1	1	Nyköping
Forstmästaren 2	1	Västerås
Fregatten 16	1	Karlskrona
Frej 1	1	Oskarshamn
Frej 6	1	Oskarshamn
Frigga 10	1	Ludvika
Friggeråker 27:2	1	Falköping
Fritsla 14:8	1	Fritsla
Frostfjärilen 44	1	Huddinge
Frostfjärilen 47	1	Huddinge
Frösve 13:2	1	Skövde
Fågelvik 1:624 & 1:630	1	Värmdö
Fålnäs 4:4 och 4:8	2	Söderhamn
Fårbo 12:3	1	Oskarshamn
Fårbo 30:2	1	Oskarshamn
Fårbo 8:13	1	Oskarshamn
Förmannen 1	1	Kalmar
Gasellen 12	1	Oskarshamn
Gasellen 28	1	Oskarshamn
Gitarren 2 & 3	2	Götene
Gnistan 2	1	Bollnäs
Granen 6	1	Ljungby
Grenen 13	1	Säter
Greven 4	1	Orsa
Grindäng 1:13	1	Nyköping
Gripen 3	1	Oskarshamn
Grottan 2	1	Nyköping
Gryt 4:12	1	Ösmo
Grytan 6	1	Nykvarn
Grängesbergs		
Gruvallmänning 1:253	1	Ludvika
Grängesbergs		
Gruvallmänning 1:262	1	Ludvika
Grängesbergs		
Gruvallmänning 1:266	1	Ludvika
Gröngarn 1:5	1	Enköping
Grønland 1	1	Drammen

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Guldsmeden 10	1	Nyköping
Gullbernahult 1	1	Karlskrona
Gullbernahult 12	1	Karlskrona
Gullbernahult 21	1	Karlskrona
Gullbernahult 26	1	Karlskrona
Gullbernahult 31	1	Karlskrona
Gullbernahult 7	1	Karlskrona
Gullbernahult 82	1	Karlskrona
Gullhaug Torg 4	1	Oslo
Gymnasiet 2	1	Ljungby
Gångsta 1:2	1	Sundsvall
Gånsta 60:1	1	Enköping
Götetorp 3:180	1	Hammarö
Götetorp 3:182	1	Hammarö
Hagbacken 4	1	Smedjebacken
Haglösa 19:1	1	Trelleborg
Haken 1 & 2	2	Säter
Haken 4	1	Säter
Hammar 1:92	1	Haninge
Handskan 4	1	Säter
Haren 3	1	Oskarshamn
Harpan 2	1	Säter
Heby 4:49	1	Heby
Heimdal 17	1	Skövde
Hemse Storken 11	1	Hemse
Hermes 4	1	Sundsvall
Hermod 1	1	Skaraborg
Hermod 2	1	Skaraborg
Hermod 3	1	Skaraborg
Hermod 4	1	Skaraborg
Hjorten 3	1	Orsa
Hjularöd 2	1	Hörby
Hjälmaröd 4:94	1	Simrishamn
Horndals Bruk 2:23	1	Avesta
Horndals Bruk 2:24	1	Avesta
Hova 3:95	1	Gullspång
Hovslagaren 19	1	Västervik
Humlan 2	1	Säter
Hyrkin Puisto Care Home & Apartment building	2	Sastamala
Hålan 6:6	1	Jönköping
Häggen 2	1	Skara
Häggen 3	1	Skara
Häggen 5	1	Skara
Häggesta 4:21	1	Bollnäs
Häggesta 7:101	1	Bollnäs
Hälleflundran 8	1	Malmö
Hälsan 22	1	Oskarshamn
Härsta 9:3	1	Sundsvall
Härsta 9:5	1	Sundsvall
Hästen 3	1	Ludvika
Hästen 5	1	Ludvika
Hästen 8	1	Orsa
Högsjö-Dal 2:38	1	Härnösand

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Högsrum 5:116	1	Borgholm
Idealet 2	1	Säter
Idealet 3	1	Säter
Idrotten 12	1	Malmö
Iggesund 14:269	1	Hudiksvall
Illern 1	1	Flen
Indianen 1	1	Säter
Ingeborgbo 1:15	1	Avesta
Ingeborgbo 1:31	1	Avesta
Ingeborgbo 2:51	1	Avesta
Ingeborgbo 3:24	1	Avesta
Ingeborgbo 3:37	1	Avesta
Ingeborgbo 43:2	1	Avesta
Ingeborgbo 5:19	1	Avesta
Ingeborgbo 63:13	1	Avesta
Ingefäran 3	1	Oskarshamn
Isolatorn 2	1	Ludvika
Isolatorn 5	1	Ludvika
Julgrisen 1	1	Kalmar
Juringegården 1	1	Huddinge
Järnhandlaren 6	1	Nyköping
Järven 4	1	Norrköping
Jättegrytan 2	1	Västervik
Jätten 1	1	Säffle
Kaffebryggaren 1	1	Nykvarn
Kajan 3	1	Oskarshamn
Kajan 4	1	Hässleholm
Kallblodet 4	1	Botkyrka
Kallhäll 1:24	1	Järfälla
Kallhäll 1:29	1	Järfälla
Kalvsvik 11:9	1	Haninge
Karl XI Södra 18	1	Helsingborg
Kemisten 11	1	Falköping
Klinte Odvalds 1:36	1	Klinte
Klinte Sicklings 5:22	1	Klinte
Klostret 22:52	1	Skara
Klövern 7	1	Vänersborg
Klövervallen 1	1	Borlänge
Kobbegården 6:136	1	Göteborg
Komministern 15 & 19, Gunnarp 8:74	3	Höör
Korsnäs 2:13	1	Falun
Korsnäs 2:26	1	Falun
Korsnäs 7:1	1	Falun
Korsnäs 8:1	1	Falun
Kovan 14	1	Flen
Kramsta 1:26	1	Ljusdal
Kråkan 1	1	Avesta
Kråkhult 1:61	1	Borås
Krämare 4	1	Ulricehamn
Krämare 7	1	Västervik

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Kugghjulet 5	1	Smedjebacken
Kupan 1	1	Skövde
Kusken 1 & 2	2	Oskarshamn
Kvarngärdet 33:2	1	Uppsala
Kvarnhöjden 1	1	Karlskrona
Kvarnsveden 3:196 & 3:197	2	Borlänge
Kvartal 71	4	Kristiansand
Kyrkan 4	1	Lycksele
Källby 7:84 & 7:85	2	Götene
Källstorp 8:1 & 8:6	2	Kalmar
Köpmannen 10	1	Orsa
Köpmannen 8	1	Orsa
Landsdomaren 7	1	Lund
Lasarettet 8	1	Karlshamn
Lejonet 11	1	Oskarshamn
Lejonet 12	1	Oskarshamn
Lejonet 15	1	Oskarshamn
Lejonet 16	1	Oskarshamn
Lejonet 19	1	Oskarshamn
Lejonet 21	1	Katrineholm
Letten 1, 2, 5, 6	4	Karlstad
Liekolakoti Care Home	1	Sastamala
Liljekonvaljen 14	1	Huddinge
Lilla Näs 3:41, 3:43, 3:42	3	Falun
Linet 1	1	Norrtälje
Lingonet 18	1	Västervik
Lisselshagen 4	1	Borlänge
Lisselmågtorpet 10:14	1	Ludvika
Loke 7	1	Ludvika
Ludvika 3:21	1	Ludvika
Ludvika 4:27	1	Ludvika
Luhalahti Home Care	1	Ikaalinen
Lunden 1	1	Malung-Sälen
Långholmen 1	1	Västervik
Långsbyn 6:9	1	Hedemora
Långseruds-Backa 1:58	1	Säffle
Lännersta 112:14	1	Nacka
Länsmansgården 1 & 2	2	Hässleholm
Länsmansängen 1	1	Oskarshamn
Lärkan 13 & Bofinken 6	2	Nybro
Lästen 10	1	Flen
Lönholmen 1	1	Stockholm
Löparen 2	1	Hagfors
Löttinge 9:27	1	Täby
Majsen 3	1	Avesta
Majsmjölet 1	1	Kalmar
Mars 13	1	Oskarshamn
Martinprocessen 9	1	Västerås
Masten 3	1	Västervik
Mataren 1	1	Smedjebacken
Mekanikern 21	1	Linköping

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Mellösa-Näs 13:6	1	Flen
Merkurius 4	1	Oskarshamn
Metes 2	1	Skara
Midgård 11	1	Oskarshamn
Minuthandlaren 17	1	Nyköping
Mo 1:2	2	Karlskrona
MO 1:95	1	Karlskrona
Monsunen 1	1	Karlskrona
Moroten 7	1	Karlstad
Motorn 11	1	Ludvika
Muggebo 1:19	1	Mariestad
Myran 24	1	Oskarshamn
Myrstuguberget 20	1	Huddinge
Målarbacken 4	1	Ludvika
Måsen 2	1	Oskarshamn
Mönstringen 1	1	Oskarshamn
Mönstringen 2	1	Oskarshamn
Nejlilan 4	1	Oskarshamn
Nestor 6	1	Oskarshamn
Njord 5	1	Oskarshamn
Norr 5:10	1	Hjo
Norrberga 4:82	1	Linköping
Norrbacken 1:18	1	Malung
Norrtn 82	1	Oskarshamn
Norrtn 83	1	Oskarshamn
Norrvidinge 23:1	1	Svalöv
Nyckelön 1:517	1	Västerås
Nälberga 1:246	1	Nyköping
Oden 1	1	Ludvika
Oden 2	1	Ludvika
Oden 4	1	Ludvika
Oden 5	1	Ludvika
Odin 1	1	Oskarshamn
Odin 6, 7, 11	3	Oskarshamn
Odin 8	1	Oskarshamn
Orion 4	1	Oskarshamn
Ormen Långe 9	1	Huddinge
Orminge 60:2	1	Nacka
Orminge 62:1	1	Nacka
Orresta 2:38	1	Flen
Orten 1	1	Västerås
Oskar 4	1	Jönköping
Othem Kilåker 3	1	Othem
Ovanåkers Prästbord 1:64	1	Ovanåker
Palmen 2	1	Oskarshamn
Paradiset 18	1	Västervik
Passaren 9	1	Malung-Sälen
Penseln 33	1	Huddinge
Pilen 13	1	Mariestad
Pimpinellan 1	1	Karlskrona
Platen 8	1	Motala

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Ponnyn 1 & 2	2	Östersund
Posten 10	1	Smedjebacken
Posten 11	1	Smedjebacken
Prosten 22	1	Västervik
Prästbol 1:76	1	Kil
Psilander 60	1	Karlskrona
Pärlemon 1 & 2	2	Hässleholm
Päralspridaren 1	1	Östersund
Rabban 3	1	Simrishamn
Raspen 1	1	Nyköping
Raspen 2 & 3	2	Nyköping
Raststugan 1	1	Linköping
Ratten 9	1	Oskarshamn
Reflexen 13	1	Sollentuna
Ren 30:17, 49, 67	3	Bollnäs
Ren 30:204-351	148	Bollnäs
Ren 30:353	1	Bollnäs
Residenset 12	1	Västervik
Rhenguldet 20	1	Stockholm
Risätter 5:22	1	Forshaga
Rosen 2	1	Oskarshamn
Rudsnäset 2:48	1	Kristinehamn
Ryd 15:69	1	Skövde
Ryd 15:72	1	Skövde
Råby 3:19	1	Kalmar
Rådjuret 1	1	Flen
Räven 1	1	Nybro
Rödhamnen 2	1	Borgholm
Rödjan 7	1	Kävlinge
Röinge 3:4	1	Hörby
Sandsberg 6:67	1	Falun
Sandstenen 4	1	Nyköping
Sankt Botvid 15	1	Falköping
Saturnus 6	1	Oskarshamn
Saxofonen 4	1	Växjö
Serenaden 17	1	Stockholm
Sicklaön 126:10	1	Nacka
Sicklaön 126:12	1	Nacka
Sigge 5	1	Borlänge
Sigvat Skaldsgate 3-5	3	Sarpsborg
Sigyn 1	1	Skaraborg
Siken 24	1	Stockholm
Sil 18:2	1	Götene
Silbodals Prästgård 1:173 & 1:174	2	Årjäng
Sinclair 12	1	Uddevalla
Singoalla 45	1	Stockholm
Siskan 3 och 4	2	Söderhamn
Sjöcrona 1	1	Höganäs
Sjöcrona 2	1	Höganäs
Sjöstjärnan 1	1	Katrineholm

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Skakbordet 1	1	Smedjebacken
Skakbordet 2	1	Smedjebacken
Skepparen 1	1	Oskarshamn
Skeppet 5	1	Västervik
Skepplanda 2:118	1	Ale
Skeppsbron 1	1	Karlskrona
Skeppsbron 2	1	Karlskrona
Skeppsbron 3	1	Karlskrona
Skonaren 3	1	Västervik
Skrattmåsen 4	1	Malmö
Skrubhyveln 4	1	Stockholm
Skräddaren 2	1	Borlänge
Skultorp 1:205	1	Skövde
Skultorp 2:73	1	Skövde
Skumplogen 1	1	Säffle
Skyttegillet 7	1	Västerås
Skytten 2	1	Skara
Skåre 1:397	1	Karlstad
Skäcklinge Gård 11	1	Botkyrka
Skälby 77:16	1	Järfälla
Skälkenstorp 17:1	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:10	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:11	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:12	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:13	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:14	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:15	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:16	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:2	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:3	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:4	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:5	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:6	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:7	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:8	1	Ludvika
Skälkenstorp 17:9	1	Ludvika
Sköldinge-Ramsta 1:180	1	Katrineholm
Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6	4	Säter
Smidesjärnet 1	1	Västerås
Solliden 1	1	Torsby
Solrosen 11	1	Simrishamn
Solrosen 3	1	Oskarshamn
Solsta 1:7	1	Vallentuna
Sparbanken 28	1	Skaraborg
Sparbanken 29	1	Skaraborg
Spelaren 13	1	Huddinge
Spännaren 13	1	Borlänge
Stenbocken 1	1	Skara
Stenby 3:1	1	Knivsta
Stensiken 1	1	Tidaholm
Stenåsen 1:316	1	Kil
Stettin 14	1	Malmö

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Stiby 150:4	1	Simrishamn
Stiby 150:5	1	Simrishamn
Stilgjutaren 1	1	Täby
Stora vörta 1:62 & 1:63	2	Karlskrona
Storfors 30:1	1	Storfors
Stretered 1:180	1	Mölnadal
Stretered 1:186	1	Mölnadal
Stretered 1:187	1	Mölnadal
Strömmen 1	1	Kungsbacka
Städet 16	1	Flen
Sundbäck 13:30	1	Orsa
Sundbäck 13:36	1	Orsa
Sunnersta 152:6	1	Uppsala
Sunnersta 171:6	1	Uppsala
Sunnersta 177:12-15	4	Uppsala
Sunnersta 185:7	1	Uppsala
Svalan 11 och 15	2	Oskarshamn
Svanen 1	1	Eda
Svanen 17	1	Ludvika
Svanen 7	1	Västervik
Svarbäcken 2:6	1	Haninge
Svarbäcken 2:7	1	Haninge
Sälgen 22	1	Skara
Särnaby 122:1	1	Älvdalen
Sätra Gård 1	1	Stockholm
Sävast 9:21	1	Boden
Säversta 7:75	1	Bollnäs
Sävja 5:51	1	Uppsala
Södergården 1	1	Hässleholm
Södergården 2	1	Hässleholm
Sörby 1:169	1	Hagfors
Tammstorp 1:17	1	Grästorp
Tangen 52	1	Kristiansand
Tanhurinne 4	1	Vantaa
Tanumshede 1:88	1	Tanum
Tapetsören 21	1	Tibro
Tellus 1	1	Motala
Tidrymden 9	1	Sollentuna
Tjärveden 1	1	Karlstad
Tollered 4:2	1	Ale
Tomelilla 237:116	1	Tomelilla
Tor 2	1	Ludvika
Tor 3	1	Ludvika
Tornadon 7 / Orkanen 31	2	Oskarshamn
Torp 5:14	1	Nynäshamn
Torrdockan 1	1	Oskarshamn
Tre kronor 2	1	Örkelljunga
Triangelnätet 2	1	Västerås
Trånghalla 3:497	1	Jönköping
Tränsen 13	1	Oskarshamn
Tummarp 1:189	1	Borås
Tuntorp 4:34	1	Lysekil

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Tuppen 9	1	Västervik
Tväråkern 16	1	Malmö
Tyra 13 & 14	2	Borlänge
Tätörten 1	1	Växjö
Ullvi 3:670	1	Västerås
Ullvi 3:674	1	Västerås
Uppsala Arena	1	Uppsala
Urberget 3	1	Borlänge
Urshult 1:19	1	Tingsryd
Urshult 1:66	1	Tingsryd
Urshult 1:75	1	Tingsryd
Valen 1	1	Nybro
Valhall 5	1	Skaraborg
Valkyrian 2	1	Oskarshamn
Vallby 8:8 & 8:22	2	Kalmar
Verkstaden 7	1	Oskarshamn
Verkstaden 8	1	Oskarshamn
Verk 3:118	1	Karlskrona
Vespern 8	1	Mellerud
Vesta 1	1	Oskarshamn
Vesta 12	1	Oskarshamn
Vesta 5, 14	2	Oskarshamn
Vestre Strandgate 21	1	Kristiansand
Veteaxet 1	1	Borlänge
Vile 1	1	Oskarshamn
Vinkeln 12	1	Kungsbacka
Wiola 7	1	Oskarshamn
Visby Buntmakaren 6	1	Visby
Visby Korgmakaren 5	1	Visby
Visby Melonen 3	1	Visby
Vitsippan 6	1	Borgholm
Vittsjö 117:1	1	Hässleholm
Vittsjö 118:1	1	Hässleholm
Vårholmen 6	1	Stockholm
Vägmätaren 1	1	Stockholm
Vänersvik 6:93	1	Kristinehamn
Värsås 8:93	1	Skövde
Västanvik 1:672	1	Torsby
Västanvik 1:690	1	Torsby
Västby 1:117	1	Karlstad
Västerås 9	1	Västervik
Västhorja 12:68	1	Värnamo
Västland 26:39	1	Sundsvall
Yggdrasil 1 & 2	2	Skaraborg
Åby 1:67	1	Haninge
Åby 31:1	1	Kalmar
Ålsta 1:59	1	Haninge
Åmberg 6:232	1	Sunne
Åmberg 6:251	1	Sunne
Åängen 6	1	Eksjö
Äggsvampen 1	1	Norrköping

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Kommun
Älgen 1	1	Hedemora
Älgholmen 1	1	Stockholm
Älgåsen 4	1	Vaggeryd
Älvehult 1:172	1	Oskarshamn
Älvehult 1:215, 217	2	Oskarshamn
Älvehult 1:216	1	Oskarshamn
Älvehult 2:18	1	Oskarshamn
Ärtsinglet 4	1	Nykvarn
Ärtskidan 1	1	Borlänge
Ökne 3:17	1	Säffle
Öland 1	1	Västerås
Öland 4	1	Borgholm
Öraberget 10:39	1	Ludvika
Öraberget 11:20	1	Ludvika
Öraberget 11:80	1	Ludvika
Öraberget 11:81	1	Ludvika
Öraberget 11:82	1	Ludvika
Öraberget 11:83	1	Ludvika
Öraberget 11:84	1	Ludvika
Öraberget 11:88	1	Ludvika
Öraberget 11:91	1	Ludvika
Öraberget 11:92	1	Ludvika
Öraberget 11:93	1	Ludvika
Öraberget 16:1	1	Ludvika
Öraberget 59:2	1	Ludvika
Örnen 7	1	Grästorp
Örntorp 1:29	1	Ludvika
Örntorp 1:33	1	Ludvika
Örntorp 1:34	1	Ludvika
Örntorp 1:35	1	Ludvika
Örntorp 3:19	1	Ludvika
Örntorp 3:20	1	Ludvika
Örntorp 3:21	1	Ludvika
Örntorp 3:22	1	Ludvika
Örntorp 3:23	1	Ludvika
Örntorp 3:24	1	Ludvika
Örntorp 3:25	1	Ludvika
Örntorp 3:26	1	Ludvika
Örntorp 3:27	1	Ludvika
Örntorp 3:28	1	Ludvika
Örntorp 3:4	1	Ludvika
Örntorp 3:5	1	Ludvika
Örntorp 4:29	1	Ludvika
Örntorp 4:30	1	Ludvika
Örntorp 4:7	1	Ludvika
Örntorp 5:32	1	Ludvika
Örntorp 5:34	1	Ludvika
Örntorp 5:35	1	Ludvika
Östjädra 1:251	1	Västerås
Östra Dejefors 1:18	1	Forshaga
Överum 1	1	Hörby

ADRESSER

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Strandvägen 3
114 51 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 070 518 39 67
sbbnorden.se

KARLBERGSVÄGEN 77

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)

c/o Volati AB / Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB,
Engelbrektsplan 1
114 34 Stockholm
Sverige
karlbergsvagen77fastighetsab.se

CERTIFIED ADVISER

Erik Penser Bank AB

Apelbergsgatan 27
111 37 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 08-463 80 00
penser.se

FINANSIELL RÅDGIVARE

ABG Sundal Collier AB

Regeringsgatan 65
111 56 Stockholm
Sverige

SETTLEMENT AGENT

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Sverige

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21
113 97 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL KARLBERGSVÄGEN 77

Avseende svensk rätt

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2
111 47 Stockholm
Sverige

