



Prospekt avseende upptagande till handel av
B- och D-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
(publ) på Nasdaq Stockholm



Samhällsbyggnadsbolaget



VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av B- och D-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, på Nasdaq Stockholm. Med "**Samhällsbyggnadsbolaget**", "**SBB**", "**Bolaget**" eller "**Koncernen**" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Se avsnittet "*Definitioner*" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("**SEK**") om inget annat anges och "**TSEK**", "**MSEK**" samt "**MDSEK**" indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt 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.

Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen såsom behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner enbart att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och enhetlighet som fordras enligt förordning (EU) 2017/1129 och godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd, varken för emittenten som avses i Prospektet eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i värdepapparen.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i detta Prospekt som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena häri, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "*Sammanfattning*", "*Risikfaktorer*", "*Verksamhetsbeskrivning*" och "*Kommentarer till den finansiella utvecklingen och framtidsutsikter*", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs häri eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i detta Prospekt och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på de marknader där Bolaget bedriver verksamhet, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar som påverkar valutakurser, förändringar i konkurrensvivåer samt regulatoriska förändringar.

Efter dagen för detta Prospekt tar Bolaget inget ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor. 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 Prospektet 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 branschrapporter 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 detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller branschrapporter. 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.

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 detta Prospekt.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	7
Bakgrund och motiv	13
Marknadsöversikt	14
Verksamhetsbeskrivning	20
Värderingsintyg	28
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information i sammandrag	51
Operationell och finansiell översikt	61
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	65
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	70
Bolagsstyrning	76
Aktiekapital och ägarförhållanden	80
Bolagsordning	86
Legala frågor och kompletterande information	89
Skattefrågor i Sverige	92
Dokument införlivade genom hänvisning	94
Definitionslista	95
Fastighetsförteckning	96
Adresser	103

INFORMATION OM SBB OCH VIKTIGA DATUM

Handelsplats

Nasdaq Stockholm

Planerad första dag för handel

20 september 2019

Tidigare handelsplats

Nasdaq First North Premier Growth Market

Stamaktie av serie B

Kortnamn (ticker): SBB B, ISIN-kod: SE0009554454

Stamaktie av serie D

Kortnamn (ticker): SBB D, ISIN-kod: SE0011844091

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden januari–september 2019, Q3	29 oktober 2019
--	-----------------

Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2019	19 februari 2020
--	------------------

Delårsrapport för perioden januari–mars 2020, Q1	27 april 2020
---	---------------

Årsstämma 2020	27 april 2020
----------------	---------------

VISSA DEFINITIONER

Samhällsbyggnadsbolaget, SBB, Bolaget eller Koncernen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

EUR Euro.

Euroclear Sweden Euroclear Sweden AB.

Koden Svensk kod för bolagsstyrning.

MDSEK Miljarder svenska kronor.

MEUR Miljoner euro.

MNOK Miljoner norska kronor.

MSEK Miljoner svenska kronor.

Nasdaq First North Premier Growth Market Premier-segmentet på den handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.

Nasdaq Stockholm Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.

NOK Norska kronor.

Oberoende Värderarna Savills Sweden AB, Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Holding AB och Colliers International Danmark A/S.

Prospektet Detta Prospekt.

SBB i Norden SBB i Norden AB (publ), org.nr 559053-5174.

SEK Svenska kronor.

TSEK Tusen svenska kronor.

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

<i>Inledning och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet 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 Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
<i>Emittenten</i>	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, Strandvägen 3, 114 51 Stockholm, Sverige. LEI-kod: 549300HX9MRFY47AH564. B-aktier: ISIN-kod: SE0009554454. D-aktier: ISIN-kod: SE0011844091.
<i>Person som ansöker om upptagande till handel</i>	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, Strandvägen 3, 114 51 Stockholm, Sverige. LEI-kod: 549300HX9MRFY47AH564.
<i>Behörig myndighet</i>	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 18 september 2019.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?	
<i>Information om emittenten</i>	Emittenten av värdepapperen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300HX9MRFY47AH564.
<i>Emittentens huvudverksamhet</i>	Samhällsbyggnadsbolaget grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2019 av 790 fastigheter med ett redovisat värde om totalt 30,3 MDSEK, baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 30 juni 2019, hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2019 (ej reviderad). Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter (17,9 MDSEK av fastighetsbeståndet), Bostäder (10,2 MDSEK av fastighetsbeståndet) samt Övrigt (2,3 MDSEK av fastighetsbeståndet). Per den 30 juni 2019 svarade samhällsfastigheter i Norge för 10 procent av Bolagets fastighetsvärde, 5 procent av Bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland och 1 procent i Danmark. 76 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 8 procent är fastigheter i Sverige där Bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete och kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör SBB till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

Emittentens större aktieägare	Tabellen nedan beskriver Bolagets aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna, baserat på Bolagets offentliga aktiebok per den 30 juni 2019 samt annan information som kommit Bolaget till kännedom.						
	Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna						
		Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Antal prefe-rensaktier	% av kapitalet	% av rösterna
	Ilija Batljan (direkt och indirekt genom bolag)	109 053 868	1 137 606	–	–	13,2	40,1
	AB Arvid Svensson ¹⁾	26 000 000	34 296 667	–	–	7,2	10,8
	Compactor						
	Fastigheter AB ²⁾	21 997 977	25 405 525	–	–	5,7	9,0
	Dragfast AB	14 465 495	44 000 000	–	–	7,0	6,9
	Backahill AB	13 919 159	14 605 317	–	–	3,4	5,7
	Michael Cocozza	–	45 326 742	–	–	5,5	1,7
	Stiftelsen för Strategisk Forskning	–	42 651 810	–	–	5,1	1,6
	1) Närtstående till styrelseledamoten Fredrik Svensson.						
	2) Närtstående till styrelseledamoten Sven-Olof Johansson.						
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av Lennart Schuss (ordförande), Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Fredrik Svensson, Hans Runesten, Eva Swartz Grimaldi och Anne-Grete Strøm-Erichsen. Bolagets ledande befattningshavare består av Ilija Batljan (verkställande direktör), Lars Thagesson, Krister Karlsson, Rosel Ragnarsson, Eva-Lotta Stridh, Oscar Lekander och Adrian Westman.						
Revisor	På årsstämman den 29 april 2019 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2020. Ingemar Rindstig (född 1949) är huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.						
Finansiell nyckelinformation för emittenten							
Utvald finansiell information i sammandrag	Utvalda resultaträkningsposter						
		2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-03-02 – 2016-12-31	1 januari – 30 juni		
	Belopp i MSEK				2019	2018	
	Hysesintäkter	1 680	1 339	187	893	800	
	Resultat före finansiella poster	982	801	72	558	462	
	Årets/periodens resultat	1 690	2 423	1 007	933	518	
	Periodens resultat per stamaktie A och B, SEK	2,07	3,60	–	1,01	0,67	
	Periodens resultat per stamaktie D, SEK	0,50	–	–	2,0	–	
	Utvalda balansräkningsposter						
		2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	30 juni		
	Belopp i MSEK				2019	2018	
	Summa tillgångar	27 641	23 569	8 348	36 544	26 487	
	Eget kapital	11 197	7 636	1 767	15 641	8 554	
	Nettoskuld	14 518	13 742	4 315	15 625	15 647	
	Utvalda kassaflödesposter						
		2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-03-02 – 2016-12-31	1 januari – 30 juni		
	Belopp i MSEK				2019	2018	
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	248	360	28	244	156	
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 249	–12 973	–6 502	–4 376	–1 475	
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 473	12 049	6 473	6 885	1 845	

Specifika nyckelrisker för emittenten	
Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	• Det finns en risk att Bolaget inte kan uppta lån på förmånliga villkor eller uppta lån överhuvudtaget: Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. 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. • En ökad vakansgrad eller hyresgästers bristande fullgörelse av 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 eller helt uteblivna hyresintäkter. • Skulle Samhällsbyggnadsbolagets större hyresgäster inte förnya eller förlänga sina hyresavtal kan det leda till minskade hyresintäkter: Samhällsbyggnadsbolagets största hyresgäst motsvarar närmare 5 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 förvärfvas 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. • Tekniska skador på fastigheter kan leda till ökade kostnader för Bolaget: 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. • Värdet på Bolagets fastigheter kan minska: Samhällsbyggnadsbolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Skulle värdet på Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter minska, och Bolaget därmed är tvunget att skriva ned värdet på dessa, skulle det kunna få ett flertal konsekvenser, till exempel skulle det kunna innebära överträdelse av kovenanter i Bolagets låneavtal, vilket i sin tur kan medföra att lån förfaller till betalning och därmed påverkar Bolagets likviditet. • 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 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 på kan leda till skillnader mellan Bolagets olika marknadsområden samt leda till valutakursrörelser: 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.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper	
<i>Erbjudna värdepapper</i>	Aktier, i enlighet med följande förteckning, i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660. B-aktier: ISIN-kod: SE0009554454. D-aktier: ISIN-kod: SE0011844091.
<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 832 577 974 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 546 071 540 stamaktier av serie B, 76 498 230 stamaktier av serie D samt 30 713 preferensaktier, med ett aktiekapital uppgående till 83 257 797,40 SEK. 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.
<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</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. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551). 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. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt följande. Vinstutdelning på preferensaktier 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, med utbetalningsdagar enligt nedan. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i SEK 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 var vid tidpunkten för antagandet av Bolagets bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton). 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 uppräkningsdag 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 bolagsstämma beslutar om vinstutdelning. För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagsändelse skall de belopp som preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel. Vinstutdelning på stamaktier 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 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.
<i>Utdelningspolicy</i>	Samhällsbyggnadsbolaget har som målsättning att utdelningen (på stamaktier och preferensaktier) långsiktigt ska uppgå till 40 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Utdelning får dock enbart ske i den mån övriga finansiella mål upprätthålls.

Var kommer värdepapperen att handlas?	
Upptagande till handel	Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls. Handeln i Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm beräknas påbörjas den 20 september 2019.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	• Aktiekurserna kan vara volatila eller sjunka och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad: Aktiekurserna kan till exempel påverkas negativt till följd av marknadsvolatilitet, av att aktier i Bolaget eventuellt avyttras på marknaden i osedvanlig utsträckning eller till följd av en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekurserna. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. • Befintliga aktieägars försäljning av aktier kan få kurserna för aktierna att sjunka: Kurserna för Bolagets aktier 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. • Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan försena eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget: Nuvarande större aktieägare har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande. Deras intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse. • Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjänning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, utgifter 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. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden.

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?	
Uppgifter om upptagande till handel	Handeln i Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm beräknas påbörjas den 20 september 2019.
Kostnader	Kostnaderna förknippade med upptagandet till handel av Samhällsbyggnadsbolaget B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till 15 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, finansiella och legala rådgivare samt noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen. Bolaget kommer inte att erhålla några intäkter från noteringen.
Varför upprättas detta prospekt?	
Skäl för upptagande till handel	En notering på Nasdaq Stockholm kommer att öka förutsättningarna för att bredda Bolagets aktieägarbas till många institutionella investerare som idag är förhindrade att investera i Bolagets aktier och ge Samhällsbyggnadsbolaget ytterligare tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna, vilket bedöms främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Styrelsen anser att en notering av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm är ett logiskt och viktigt steg i Samhällsbyggnadsbolagets utveckling, vilket kommer att öka kännedomen om Samhällsbyggnadsbolaget och dess verksamhet bland nuvarande och potentiella aktieägare, kunder, leverantörer och kreditgivare. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls.
Intressekonflikter	Bolaget har anlitat ABG Sundal Collier och Skandinaviska Enskilda Banken som finansiella rådgivare samt Vinge och Hammariskiöld som legala rådgivare i samband med upptagandet av B- och D-aktier till handel på Nasdaq Stockholm. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med upptagandet av aktierna till handel på Nasdaq Stockholm. Från tid till annan kommer ABG Sundal Collier och Skandinaviska Enskilda Banken att tillhandahålla tjänster till Bolaget, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner. ABG Sundal Collier agerar till exempel likviditetsgarant för preferensaktien som är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Bolagets verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare risker relaterade till legala frågor, regulatoriska frågor och bolagsstyrning, samt riskfaktorer hänförliga till aktierna. Samtliga risker som beskrivs nedan skulle kunna leda till väsentligt negativa effekter för Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket i sin tur kan påverka värdet på Bolagets aktier negativt. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter.

I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att ett välgrundat investeringsbeslut ska kunna fattas.

Risker relaterade till Bolagets verksamhet

Det finns en risk att Bolaget inte kan uppta lån på förmånliga villkor eller uppta lån överhuvudtaget

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras, utöver eget kapital, även av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör därför en av Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader och uppgick under räkenskapsåret 2018 till –538 MSEK.¹⁾ Som en följd av detta är Bolaget exponerat mot finansierings- 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.

Per den 30 juni 2019 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 18 316 MSEK, varav 2 957 MSEK (inklusive certifikat) (motsvarande 16 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 1 106 MSEK (motsvarande 6 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år och 7 231 MSEK (motsvarande 39 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år. Det finns en risk att långgivarna inte kommer att förlänga Samhällsbyggnadsbolagets krediter vid krediternas slutfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. Det finns även en risk att Bolagets nuvarande eller framtida kreditrating försämras, vilket kan leda till att Bolaget inte kan erhålla lån på förmånliga villkor och därmed leda till ökade kostnader för Bolaget. 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 så skulle det få en hög påverkan på Bolagets finansiella ställning och Bolaget skulle möjligtvis behöva söka finansiering från

annat håll, exempelvis nyemissioner, eller leda till att Bolaget blir tvunget att avyttra fastigheter till oförmånliga priser.

En ökad vakansgrad eller hyresgästers bristande fullgörelse av sina förpliktelser kan leda till minskade hyresintäkter

Hyresintäkter utgör Samhällsbyggnadsbolagets huvudsakliga löpande intäkter och uppgick under räkenskapsåret 2018 till 1 680 MSEK. 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 eller helt uteblivna hyresintäkter.

En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. 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, vilket kan leda till minskade eller helt uteblivna hyresintäkter.

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

Samhällsbyggnadsbolagets största hyresgäst motsvarar närmare 5 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 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 hyresintäkter skulle kunna bli väsentligt lägre än beräknat. Om Bolagets största hyresgäst till exempel inte förnyar sitt hyresavtal och vakans i sådan lokal uppstår skulle Bolagets hyresintäkter,

1) Med kapitalkostnad i detta sammanhang avses räntekostnader och liknande resultatposter.

baserat på Bolagets aktuella intjäningsförmåga per den 30 juni 2019¹⁾, minska med cirka 100 MSEK per år.

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.

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.

Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöhällanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Vid försäljning av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till priset samt garanti- eller andra ersättningsanspråk.

Trots låg sannolikhet så kan sådana risker, om de inträffar, medföra betydande oförutsedda kostnader samt minskade hyresintäkter för Bolaget.

Tekniska skador på fastigheter kan leda till ökade kostnader för Bolaget

Samhällsbyggnadsbolaget är exponerat mot 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. Trots låg sannolikhet så kan tekniska problem, om de uppstår, medföra betydande oförutsedda kostnader för Bolaget.

Värdet på Bolagets fastigheter kan minska

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.

Skulle värdet på Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter minska, och Bolaget därmed bli tvunget att skriva ned värdet på dessa, skulle det kunna få ett flertal konsekvenser, till exempel skulle det kunna innebära överträdelse av kovenanter i Bolagets låneavtal, vilket i sin tur kan medföra att lån förfaller till betalning och därmed påverkar Bolagets likviditet. Skulle denna risk materialiseras så skulle det kunna få en hög påverkan på Bolagets finansiella ställning och Bolaget skulle möjligtvis behöva söka finansiering från annat håll, exempelvis genom

nyemissioner, eller leda till att Bolaget blir tvunget att avyttra fastigheter till oförmånliga priser. Vid en minskning av värdet på Bolagets fastigheter skulle sannolikt även värdet på Bolaget minska.

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

Samhällsbyggnadsbolaget är beroende av sitt renommé. Ett fastighetsföretags renommé är särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Till exempel kan operativa problem eller problem med hur Bolaget bemöter sina kunder eller problem med underhåll leda till att Samhällsbyggnadsbolagets renommé skadas och kan därigenom leda till svårigheter med att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera nya hyresgäster. Skadas Samhällsbyggnadsbolagets renommé kan det leda till förlorade intäkter, förlorade tillväxtmöjligheter samt även påverka Bolagets möjligheter att uppta lån på förmånliga villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna ha en hög påverkan på Bolagets 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 dess 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 attrahera och behålla kvalificerad personal kan det påverka Bolagets konkurrensförmåga, vilket över tid kan leda till att Bolagets verksamhet utvecklas negativt.

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

Samhällsbyggnadsbolaget ansvarar för drift- och underhållskostnaderna för vissa av deras fastigheter. Bolaget ansvarar även i vissa fall för kostnader för el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, där alternativa leverantörer, vid eventuella kostnadshöjningar, kanske inte finns att tillgå eller inte kan tillhandahålla samma varor och tjänster. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets driftskostnader öka. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också leda till ökade driftskostnader för Bolaget.

En sådan utveckling, som bolaget bedömer är av låg sannolikhet, kan över tid och aggregerat påverka Bolagets framtida möjlighet att bibehålla ett positivt driftnetto.

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

Risker relaterade till Bolagets bransch och marknad

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

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för fastigheter. Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, myndigheter, kommunala och statliga verk samt fastigheter där hyresgästerna minst till 30 procent är ägda eller finansierade av någon av de nordiska välfärdsstaterna.

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, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna på de svenska, norska och finska 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 leda till ökade kostnader samt minskade intäkter och kan få en hög påverkan på Bolagets finansiella ställning.

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

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.

Vidare är Bolagets redovisningsvaluta SEK, där samtliga poster i balansräkningen, vad gäller utländska fastigheter, samt intäkter och kostnader som hänför sig till dessa, omräknas till SEK. Skulle Bolagets strategier för att förhindra eller begränsa valutakursrörelser visa sig vara otillräckliga skulle valutakursrörelser, särskilt NOK mot SEK, kunna leda till både minskade intäkter och ökade kostnader och därigenom betydligt påverka Bolagets 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 och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Vidare kan Samhällsbyggnadsbolaget komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Bolaget inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets hyresintäkter skulle kunna minska eller helt utebli.

Bolaget är exponerat mot risker förknippade med fastighetsutveckling

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, vilket innefattar ny-, till- och ombyggnation av fastigheter. Möjligheten att genomföra ekonomiskt lönsamma utvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, såsom Samhällsbyggnadsbolagets förmåga att anlita och förvärva nödvändig expertis eller beslutsunderlag inom områden som planprocess och annan användning, byggkonstruktion, ingenjörsvetenskap, produktion och försäljning samt förmåga att erhålla nödvändiga tillstånd och tillse att Bolaget erhåller förmånliga avtal med externa utvecklare.

Bolagets utvecklingsverksamhet går även ut på att identifiera lämpliga geografiska områden för utvecklingsprojekt. I arbetet med att identifiera lämpliga geografiska områden kan Samhällsbyggnadsbolaget komma att ta del av information från tredje man avseende detaljplanprocesser och framtida markanvändning, vilken Bolaget använder till grund för investerings- och projektbeslut. Sådan information kan visa sig vara felaktig och kommuner eller beslutsfattare kan komma att avvika från sådan information, vilket i förlängningen kan innebära att Samhällsbyggnadsbolaget genomför projekt på ogynnsamma geografiska platser.

Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser och få en hög påverkan på Bolagets finansiella ställning för det fall risken materialiseras.

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 av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastighe-

ten i sådant skick som följer av gällande miljölagstiftning. Sådana krav kan innebära väsentliga kostnader för Bolaget.

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.

Föreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder som hänför sig till sådana föreningar är en del av Samhällsbyggnadsbolagets pågående verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föreningen, få en negativ inverkan på Bolagets kostnader och hyresintäkter.

Risker relaterade till legala frågor, regulatoriska frågor och bolagsstyrning

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. Operationella risker kan uppenbara sig på olika sätt, däribland undermåliga prestationer från underleverantörer, att underleverantörer inte lever upp till sina förpliktelser, otillräckligt försäkringsskydd, driftsafbrott eller misslyckanden i befintliga informationssystem, faktisk eller påstådd underlåtenhet att efterleva tillämpliga hälso-, säkerhets- eller miljöföreskrifter, mutbrottslagstiftningar samt andra regulatoriska normer, att anställda begår misstag eller missköter sig, arbetsavbrott, otillräcklig kvalitetskontroll och/eller bedrägerier. Exempel på andra risker är att anställda ger otillbörliga förmåner i syfte att bibehålla eller erhålla affärsverksamhet. Risken är särskilt påtaglig när sådana erbjudanden riktar sig mot representanter från den offentliga sektorn.

Detta kräver operationell säkerhet såsom god intern kontroll och goda rutiner, 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 skada Bolagets varumärke eller rykte och kan vidare resultera i att Bolaget orsakar finansiella förluster (inklusive böter och avgifter), potentiellt sett hindras eller diskvalificeras från att göra affärer med den offentliga sektorn och/eller annars ha en negativ inverkan på Bolagets operationella effektivitet, vilket skulle kunna få en hög påverkan på Bolagets finansiella ställning.

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. 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, vilket kan leda till ökade kostnader och förseningar för planerade utvecklingsprojekt för fastigheter eller i övrigt ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och utveckling. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Bolaget måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, utveckling och tillväxt.

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. Även om sannolikheten för att ovan risker materialiseras, enligt Bolagets bedömning, är låg skulle det vid ett negativt utfall i ett större rättsligt eller administrativt förfarande, oavsett om det grundas på en dom eller en förlikning, kunna leda till att Samhällsbyggnadsbolaget åläggs ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan kostnader i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydliga.

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 bolag i Koncernen, samt i vissa fall moderbolag till sådana bolag. En ägarförändring enligt obligationslånen uppstår bl.a. för det fall 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 skulle det kunna leda till att Bolaget blir tvunget att avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, ha en negativ påverkan på Bolagets intäkter, vilket skulle kunna få en hög påverkan på Bolagets 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 få en hög påverkan på Bolagets likviditet.

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

Bolaget bedriver genom ett antal dotterbolag verksamhet i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Hanteringen av skattefrågor inom Koncernen är baserad på tolkningar av gällande skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter i de berörda länderna samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Bolaget och dess dotterbolag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, aktietransaktioner med anställda, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för förbättringsutgifter på annans fastighet. Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Bolagets 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.

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

De jurisdiktioner inom vilka Bolaget är verksamt har internprissättningsregler som kräver att transaktioner med närstående företag sker på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan Koncernens bolag, såsom managementtjänster och koncerninterna lån, görs enligt Bolaget på affärsmässiga grunder. Koncernen saknar emellertid dokumenterade principer för att säkerställa att pris vid närståendetransaktioner fastställs enligt OECD:s riktlinjer och nationella regelverk för internprissättning. Om skattemyndigheter i de jurisdiktioner i vilka Koncernen är verksam anser att internprissättning inte sker på marknadsmässiga villkor och med framgång

invänder mot sådan prissättning, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta.

Den 14 juni 2018 antog Sveriges riksdag ny samt justerad skattelagstiftning avseende begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Lagstiftningen innebär bland annat att avdrag för negativt räntenetto som huvudregel ska begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA. Reglerna trädde i kraft den 1 januari 2019 och tillämpas första gången för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2018. Om Bolagets och dess dotterbolags negativa räntenetto, efter det att lagstiftning baserad på regeringens förslag blir tillämplig, utgör en betydande del i förhållande till verksamhetens skattemässiga EBITDA, eller någon annan ytterligare begränsning i avdragsrätten för räntor införs i Sverige, kan Koncernens skattekostnad öka.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017: 27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägende bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Bolagets framtida avyttringar av fastighetsägende företag.

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 Koncernen är verksam, eventuellt med retroaktiv verkan. Sådana förändringar kan få en betydande inverkan på Koncernens skatteleastning.

Utdelningsbegränsningar i villkoren för Bolagets utgivna obligationer

Samhällsbyggnadsbolaget har per den 30 juni 2019 emitterat obligationslån till ett totalt värde om 9 935 MSEK. Obligationsvillkoren för vissa av dessa obligationer innehåller begränsningar avseende hur utdelning får lämnas, t.ex. innebärande att Bolaget inte får lämna utdelning om inte en viss soliditetsgrad består efter en eventuell utdelning. Det finns en risk att sådana åtaganden begränsar möjligheten att flytta likvida medel inom Koncernen och därmed försvårar möjligheterna till planenlig renovering av ett eller flera fastighetsbestånd eller andra investeringar i dotterbolagen. Det finns även en risk att likviditetsproblem uppstår inom Koncernen. Om planenlig renovering av Bolagets fastighetsbestånd inte kan ske skulle det kunna innebära en ökad vakans och minskade hyresintäkter samt i förlängning, trots låg sannolikhet, leda till att Bolaget blir tvunget att avyttra fastigheter till oförmånliga priser.

Risker relaterade till aktierna

Aktiekurserna kan vara volatila eller sjunka och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad

En investerare bör notera att en investering i Bolagets aktier är förknippad med risker. Aktienkurserna kan till exempel påverkas negativt till följd av marknadsvolatilitet, av att aktier i Bolaget eventuellt avyttras på marknaden i osedvanlig utsträckning eller till följd av en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske. Under perioden 1 januari 2019 – 30 juni 2019 har Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie, D-aktie och preferensaktie haft en omsättning på 1,7 MDSEK, 1,5 MDSEK respektive 18 MSEK på Nasdaq First North Premier Growth Market. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekurserna samt medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. Det finns en risk att aktier i Samhällsbyggnadsbolaget inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt.

Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få kurserna för aktierna att sjunka

Kurserna för Bolagets aktier kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare. Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare, direkt eller indirekt genom bolag och/eller närstående, innehar tillsammans 30,7 procent av aktierna och 64,4 procent av rösterna. Ilija Batljan är Bolagets största aktieägare med 13,2 procent av aktierna och 40,1 procent av rösterna. Försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, samt försäljningar av stora mängder aktier, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan försena eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget

Nuvarande större aktieägare har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, av Bolagets tillgångar.

Deras intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan nuvarande större aktieägares intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut. Konflikter mellan aktieägare kan leda till en ne-

gativ utveckling av Bolagets verksamhet på grund av restriktivitet och fördröjda beslut samt leda till att minoritets-skyddsregler aktualiseras, vilket kan leda till ökade kostnader för Bolaget.

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

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

För räkenskapsåret 2018 delade Bolaget ut 35 SEK per preferensaktie, 2 SEK per stamaktie av serie D samt 0,25 SEK per stamaktie av serie A och B, till aktieägarna, vilket utgjorde en ökning jämfört med föregående räkenskapsår. 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. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden.

Aktieägare i USA och andra jurisdiktioner är föremål för särskilda aktierelaterade risker

Bolagets aktier kommer endast 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 eventuella utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutatan. Den senaste tidens svaga utveckling för SEK har således haft en negativ effekt på värdet av aktieinnehav denominerat i andra valutor. Vidare kan skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas.

I vissa jurisdiktioner kan det finnas begränsningar i nationell värdepapperslagstiftning som medför att aktieägare i sådana jurisdiktioner inte har möjlighet att delta i nyemissioner eller andra erbjudanden om överlåtbara värdepapper till allmänheten. Bolaget har aktieägare i bland annat USA, Hongkong och Singapore där värdepapperslagstiftningen medför sådana begränsningar. Om Bolaget i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare kan aktieägare i vissa jurisdiktioner, däribland nämnda länder, vara föremål för begränsningar som exempelvis innebär att de inte kan delta i sådana nyemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas.

BAKGRUND OCH MOTIV

Samhällsbyggnadsbolaget är en långsiktig ägare av samhällsfastigheter i Norden samt hyresrätter i Sverige. Bolaget har som mål och affärsidé att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden genom att långsiktigt äga, förvalta och renovera samhällsfastigheter och att i Sverige förvärva, utveckla och förvalta bostäder samt att bedriva en aktiv fastighetsutveckling där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder. Samhällsbyggnadsbolagets styrelse gör bedömningen att Bolagets framtida utveckling kommer att gynnas av en notering på Nasdaq Stockholm samt att en notering på Nasdaq Stockholm kommer att öka förutsättningarna för att ytterligare bredda Bolagets ägarbas till att omfatta fler internationella och institutionella investerare.

Om Bolaget

Samhällsbyggnadsbolaget grundades i mars 2016 av ett erfaret team under ledning av Ilija Batljan, med gedigen bakgrund från värdeskapande fastighetsbolag inom samhällsfastigheter och bostäder. Bolagets vision har sedan start varit att bygga det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Samhällsbyggnadsbolaget har sedan dess byggt upp en portfölj av framförallt samhällsfastigheter i Norden samt bostadsfastigheter i Sverige. Det totala fastighetsvärdet uppgick den 30 juni 2019 till 30,3 MDSEK. Samhällsfastigheter, som utgjorde 17,9 MDSEK per den 30 juni 2019, erbjuder stabila, skattefinansierade hyresgäster som motpart med god möjlighet till en attraktiv avkastning till låg risk. Bostadsfastigheter med hyresreglerade hyresrätter, som utgjorde 10,2 MDSEK per den 30 juni 2019, förvärvas i Sverige och ska primärt vara belägna i kommuner med växande befolkning och låg arbetslöshet. Samhällsbyggnadsbolaget har dessutom för avsikt att vara aktivt på transaktionsmarknaden och skapa tillväxt och avkastning genom att optimera fastighetsbeståndet med avseende på exempelvis geografi, byggrätter och hyresgäststruktur samt generera transaktionsvinster.

Motiv till notering av Samhällsbyggnadsbolaget på Nasdaq Stockholm

En notering på Nasdaq Stockholm kommer att öka förutsättningarna för att bredda Bolagets aktieägarbas till många institutionella investerare som idag är förhindrade att investera i Bolagets aktier och ge Samhällsbyggnadsbolaget ytterligare tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna, vilket bedöms främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Styrelsen anser att en notering av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm är ett logiskt och viktigt steg i Samhällsbyggnadsbolagets utveckling, vilket kommer att öka kännedomen om Samhällsbyggnadsbolaget och dess verksamhet bland nuvarande och potentiella aktieägare, kunder, leverantörer och kreditgivare. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls. Handeln i Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm beräknas påbörjas den 20 september 2019.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm.

Bolagets styrelse ansvarar för Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den informationen som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm, 18 september 2019

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Styrelsen

MARKNADSÖVERSIKT

En del av informationen som återges nedan har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrapporter 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 känner till och kan 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 Prospektet 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 framåtriktade 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. Samhällsfastigheterna, som per den 30 juni 2019 utgjorde 17,9 MDSEK av fastighetsbeståndets totala värde är belägna i Sverige, Norge och Finland. Samtliga bostadsfastigheter är belägna i Sverige och utgjorde per den 30 juni 2019 10,2 MDSEK av portföljens totala värde. Projektutveckling bedrivs primärt i Sverige.¹⁾

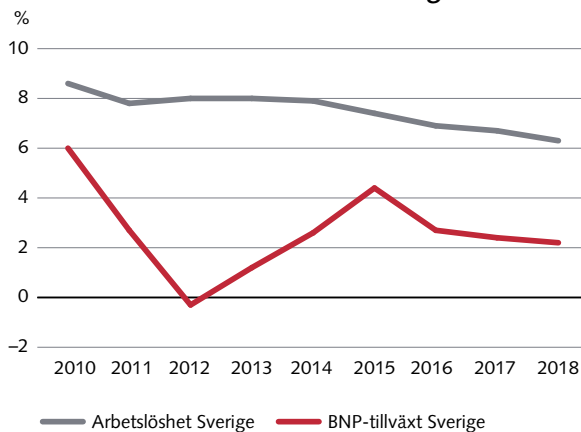
Samhällsbyggnadsbolaget främsta konkurrenter är andra fastighetsbolag, såväl publika som privata, inom Samhällsbyggnadsbolagets fokusområden, exempelvis Hemsö Fastighets AB, Hemfosa Fastigheter AB, Victoria Park AB och Hembla AB (f.d. D. Carnegie & Co AB).

Svensk ekonomi

Den svenska BNP-tillväxten uppgick 2018 till 2,2 procent, vilket är en ökning jämfört med 2017 då BNP-tillväxten uppgick till 2,1 procent. Tillväxten har på senare tid drivits av investeringar, främst bygg- och infrastrukturinvesteringar, samt privat konsumtion. Under 2019 förväntas BNP-tillväxten uppgå till 1,3 procent och under 2020 uppgå till 1,7 procent.²⁾ Sveriges statsskuld i förhållande till BNP per september 2018 uppgick till 38,3 procent, att jämföra med 80,8 procent för medlemsländerna i den Europeiska unionen.³⁾

Arbetslösheten i Sverige uppgick till 6,3 procent under 2018, vilket är en minskning jämfört med 2017, då arbetslösheten uppgick till 6,7 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 2018.

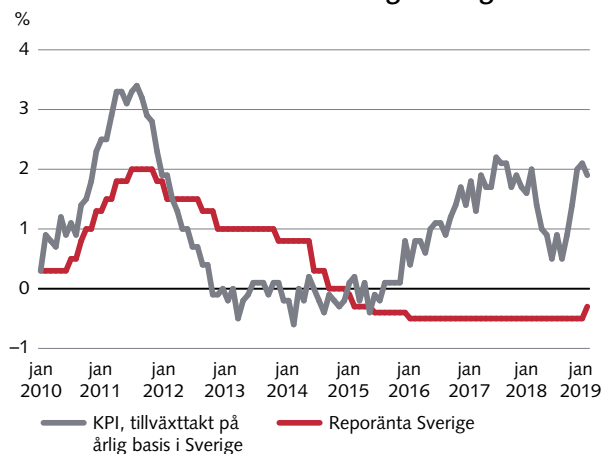
3) Database, Eurostat.

4) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2018.

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 och per dagen för Prospektet uppgår reporäntan till -0,25 procent, efter en höjning från -0,5 procent i januari 2019.¹⁾ Konjunkturinstitutet bedömer att den svenska reporäntan kommer att höjas under de kommande åren men att det dröjer till 2020 innan en positiv reporänta noteras igen. Under slutet av 2021 förväntas reporäntan enligt samma prognos uppgå till 1,0 procent.²⁾

Sverige har ett inflationsmål på två procent. Inflationen, mätt som konsumentprisindex med fast ränta (KPIF), uppmätte 2,1 procent i årstakt 2018.³⁾ Enligt Konjunkturinstitutet förväntas KPIF-inflationen uppgå till 1,9 respektive 1,7 procent under 2019 och 2020.⁴⁾

Inflationstakt och ränteutveckling i Sverige



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

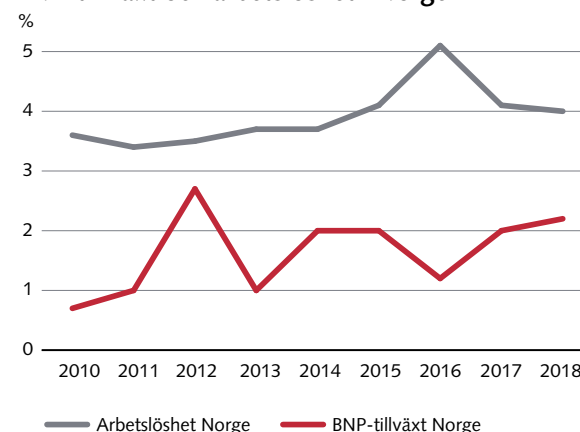
Befolkningen i Sverige uppgick till drygt 10 miljoner 2018 och förväntas växa med 6,9 procent under perioden 2018–2025, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1,0 procent. Detta kan jämföras med grannländerna Danmark och Finland där befolkningen förväntas växa med 5,3 respektive 2,1 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 befolkningen 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 2018 till 2,2 procent, en uppgång från 2,0 procent år 2017.⁷⁾ Norges statsskuld i förhållande till BNP uppgick till 35,3 procent per september 2018.⁸⁾

Arbetslösheten i Norge uppgick till 4,0 procent under 2018, vilket är en minskning jämfört med 2017, då arbetslösheten uppgick till 4,1 procent.⁹⁾

BNP-tillväxt och arbetslöshet i Norge



Källa: Statistics, Statistics Norway (SSB).

Norges styrränta uppgår till 1,25 procent per dagen för Prospektet efter beslut att höja från tidigare 1 procent i juni 2019. Styrräntan förväntas gradvis höjas under de kommande åren.¹⁰⁾

Inflationen i Norge, mätt som Konsumentprisindex (KPI), uppgick till 2,7 procent på årsbasis 2018,¹¹⁾ vilket är något högre än det långsiktiga inflationsmålet om 2,0 procent.¹²⁾ Under åren 2018–2020 förväntas svängningarna i inflationen minska och bedöms variera mellan 2,0 procent och 2,3 procent på årsbasis.¹³⁾

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.¹⁴⁾

1) Statistik, Riksbanken.

2) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2018.

3) Statistik, Riksbanken.

4) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2018.

5) Database, Eurostat.

6) Database, Eurostat.

7) Statistics, Statistics Norway (SSB).

8) Database, Eurostat.

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.

14) Database, Eurostat.

Inflationstakt och ränteutveckling i Norge



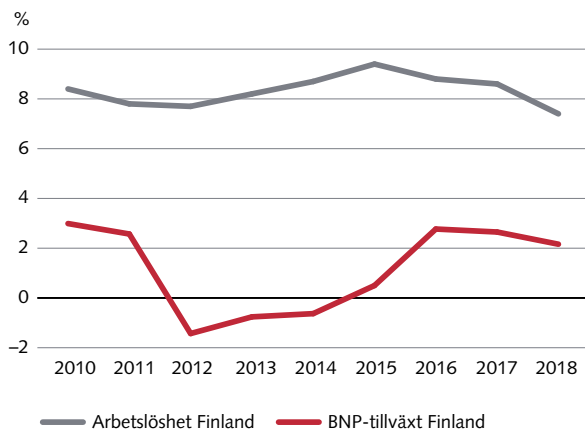
Källa: Statistics, Norges Bank.

Finsk ekonomi

Den finska BNP-tillväxten uppgick 2018 till 2,2 procent, en nedgång från 2,7 procent år 2017.¹⁾ Finlands statsskuld i förhållande till BNP uppgick till 58,8 procent per september 2018.²⁾

Arbetslösheten i Finland uppgick till 7,4 procent under 2018, vilket är en minskning jämfört med 2017, då arbetslösheten uppgick till 8,6 procent.³⁾

BNP-tillväxt och arbetslöshet i Finland



Källa: Statistics, ECB och Statistics, Statistics Finland.

Europeiska Centralbankens styrränta uppgår till 0,00 procent per dag för Prospektet.

Inflationen i Finland, mätt som KPI, uppgick till 1,1 procent på årsbasis 2018,⁴⁾ vilket är något lägre än det långsiktiga inflationsmålet om cirka 2,0 procent.⁵⁾

Folkmängden i Finland uppgår till drygt 5,5 miljoner invånare och förväntas växa med 2,1 procent under perioden 2018–2025. Samtidigt ökar medellivslängden och befolkningen åldras. Andelen av befolkningen vars ålder överstiger 65 år, i förhållande till totalbefolkningen, förväntas öka från 21,4 procent år 2018 till 23,7 procent år 2025, vilket motsvarar en ökning med 10,7 procent.⁶⁾

Inflationstakt och ränteutveckling i Finland



Källa: Statistics, ECB och Statistics, Statistics Finland.

Sveriges fastighetsmarknad i korthet

Den svenska fastighetsmarknaden noterade en transaktionsvolym om cirka 179 MDSEK under 2018. Volymen är ungefär 4 MDSEK högre än den uppmätta volymen 2017.⁷⁾ Det finns ett fortsatt tydligt intresse från internationella investerare då den svenska marknaden bland annat erbjuder en bättre riskjusterad avkastning jämfört med flera andra marknader i övriga Europa. Under 2018 stod utländska investerare för 29 procent av den totala volymen att jämföra med 23 procent 2017.⁸⁾

1) Statistics, Statistics Finland.

2) Database, Eurostat.

3) Statistics, Statistics Finland.

4) Statistics, Statistics Finland.

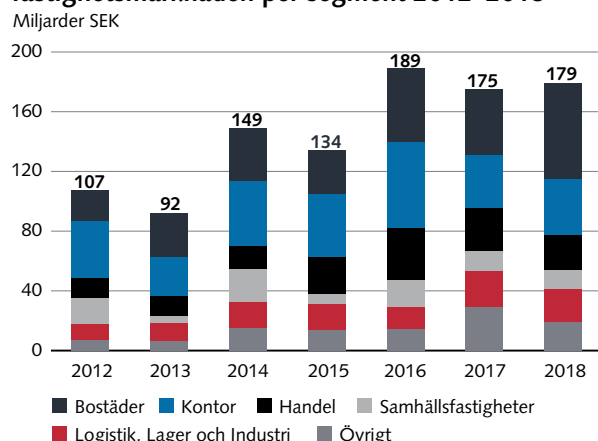
5) Statistics, Finlands Bank.

6) Database, Eurostat.

7) Rapport, "Årsrapport Sverige 2018", Datscha Transaktion, 2018.

8) Rapport, "Newsec Property outlook", Newsec, hösten 2018.

Total transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden per segment 2012–2018

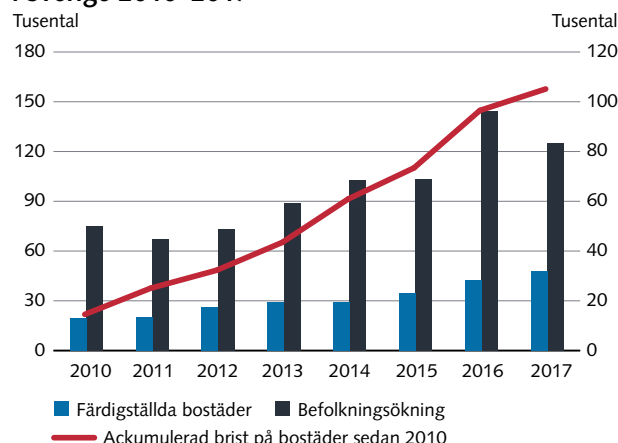


Källa: Rapport, "Årsrapport Sverige 2018", Datscha Transaktion, 2018.

Sveriges bostadsfastighetsmarknad i korthet

Hyressättningen på den svenska hyresmarknaden är reglerad. Hyressättningssystemet består av en samverkan mellan den så kallade bruksvärdesprincipen och kollektiva förhandlingar mellan hyresvärden 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.¹⁾ Efterfrågan på bostäder i Sverige är stor, och den genomsnittliga kötiden för en bostad i Sverige uppgick till cirka tre år under 2014.²⁾ I Stockholm är kötiden för bostäder ännu längre och enligt Bostadsförmedlingen uppgick den genomsnittliga kötiden för att få en bostad i Stockholm till drygt 10 år under 2018,³⁾ vilket tyder på en brist av hyresrätter. Enligt en undersökning gjord av Boverket 2017 uppgav 84 procent av landets 290 kommuner att det råder ett underskott av bostäder på marknaden.⁴⁾ I juni 2018 uppdaterade Boverket byggbehovsprognosen, i vilken behovet av nya bostäder fram till 2025 uppgår till 535 200.⁵⁾

Färdigställda bostäder och befolkningökning i Sverige 2010–2017

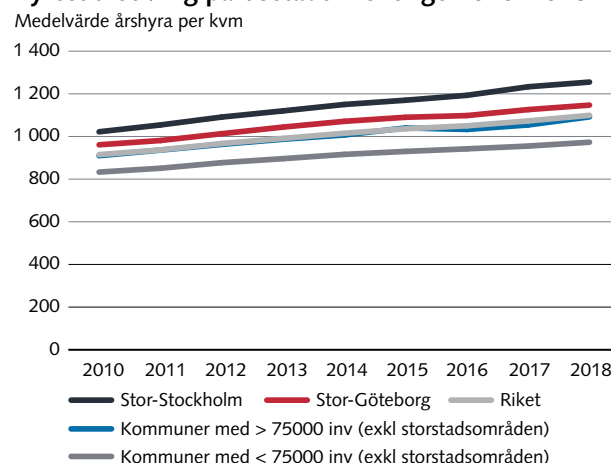


Not: Akkumulerad brist på bostäder definieras som den ackumulerade befolkningsökningen genom antalet personer per hushåll i Sverige 2017 (2,2) minus antalet färdigställda bostäder.

Källa: 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 fördelade mellan mindre och större kommuner. Hyror i kommuner med befolkningsantal överstigande 75 000 invånare (exklusive storstadsområden) har ökat med 20,0 procent under perioden, i jämförelse med en ökning om 16,8 procent för kommuner med ett invånarantal lägre än 75 000.⁶⁾

Hyresutveckling på bostäder i Sverige 2010–2018



Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

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

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

3) Artikel "Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss?", Bostadsförmedlingen, 2018.

4) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2018.

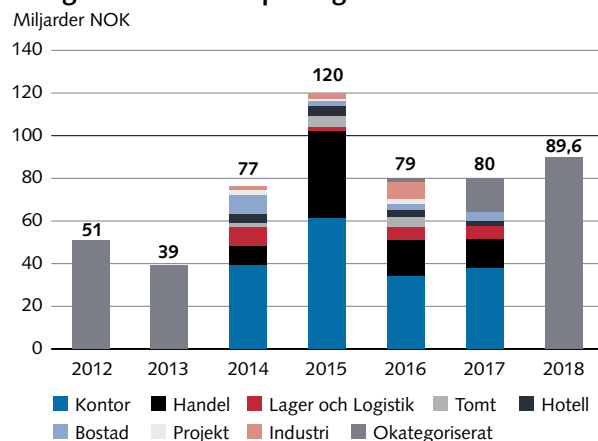
5) Rapport, "Behov av nya bostäder 2018–2025", Boverket, 2018.

6) Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

Norges fastighetsmarknad i korthet

Den norska fastighetsmarknaden noterade en transaktionsvolym om cirka 90 miljarder NOK under 2018. Volymen är ungefär 10 miljarder NOK högre än den uppmätta volymen 2017. Kontorsmarknaden dominerade och stod för nästan 50 procent av transaktionsvolymen.¹⁾

Total transaktionsvolym på den norska fastighetsmarknaden per segment 2012–2018



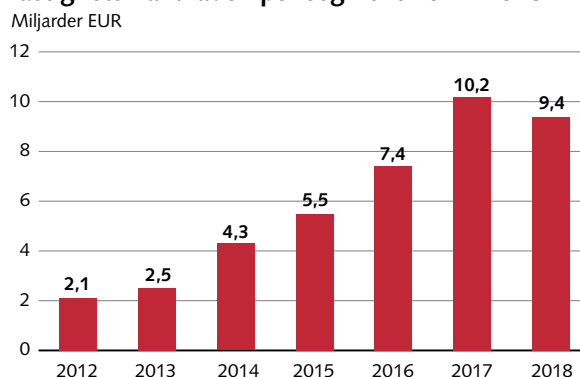
Källa: Rapport, "Pangea Property Partners Outlook Norway", Pangea Property Partners, 2018.

Finlands fastighetsmarknad i korthet

Den finska fastighetsmarknaden noterade en transaktionsvolym om cirka 9,4 miljarder EUR under 2018. Volymen är ungefär 0,7 miljarder EUR lägre än den uppmätta volymen 2017. Kontors- och detaljhandelsfastigheter dominerade marknaden och stod för nästan 40 procent respektive 26 procent av transaktionsvolymen.²⁾



Total transaktionsvolym på den finska fastighetsmarknaden per segment 2012–2018



Källa: Rapport, "Pangea Property Partners Nordic Outlook", Pangea Property Partners, 2019.

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 vakansgrad.⁴⁾

Under 2018 uppgick transaktionsvärdet på samhällsfastigheter i Sverige till 13,8 MDSEK, vilket är en minskning mot 2017 då transaktionsvärdet uppgick till 14 MDSEK.⁵⁾ Enligt Svefa uppger 72 procent av kommunerna i Sverige att det är sannolikt att man kommer att sälja fastigheter under de kommande åren.⁶⁾

Under 2018 skedde flera stora transaktioner inom segmentet samhällsfastigheter. Några exempel på större transaktioner som gjordes under perioden var Stenvalvets köp av två samhällsfastigheter från kommunalägda Örebroporten Fastigheter AB, där fastighetsvärdet uppgick till närmare 1 MDSEK⁷⁾, samt Hemfosas köp av 14 samhällsfastigheter från Sollentuna Kommun och Emrahus, där fastighetsvärdet uppgick till cirka 390 MSEK.⁸⁾

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

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

2) Rapport, "The Finnish Property Market 2018", KTI Finland, 2018.

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

4) Rapport, "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter", Svefa, 2014.

5) Rapport, "Årsrapport Sverige 2018", Datscha Transaktion, 2018.

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

7) Pressmeddelande "Stenvalvet förvärvar för knappt en miljard kronor i Örebro", Stenvalvet, september 2018.

8) Pressmeddelande "Hemfosa förvärvar 14 samhällsfastigheter till ett totalt värde om cirka 390 MSEK", Hemfosa, maj 2018.



VERKSAMHETSBESKRIVNING

Informationen i detta avsnitt beskriver Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd per den 30 juni 2019.

Inledning

Samhällsbyggnadsbolaget grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2019 av 790 fastigheter med ett redovisat värde om totalt 30,3 MDSEK, baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 30 juni 2019, hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2019 (ej reviderad). Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter (17,9 MDSEK av fastighetsbeståndet), Bostäder (10,2 MDSEK av fastighetsbeståndet) samt Övrigt (2,3 MDSEK av fastighetsbeståndet). Per den 30 juni 2019 svarade samhällsfastigheter i Norge för 10 procent av Bolagets fastighetsvärde, 5 procent av Bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland och 1 procent i Danmark. 76 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 8 procent är fastigheter i Sverige där Bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete och kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör SBB till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

Styrkor och konkurrensfördelar

Bolaget bedömer att det 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 tydlig hållbarhetsprofil med fokus på fastigheter i områden med stor utvecklingspotential.
- 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 Sverige.¹⁾ Sverige är ett av de länder med högst förväntad befolkningstillväxt de kommande åren, jämfört med såväl övriga nordiska länder som EU i helhet.²⁾ 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 har huvudsaklig verksamhet 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 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 de mest stabila i Europa med relativt låg stats-skuld jämfört med övriga EU-länder.³⁾

1) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2018.

2) Database, 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.

3) Database, Eurostat. Statsskulden per september 2018 för Sverige uppgick till 38,3 procent, för Norge 35,3 procent, för Finland 58,8 procent och för EU-28 80,8 procent.

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

Samhällsbyggnadsbolagets fokuserar primärt på bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Bolagets samlade fastighetsbestånd består även till den absoluta majoriteten av segmenten Bostäder och Samhällsfastigheter. 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 utbud,¹⁾ och därigenom en hög uthyrningsgrad, samt lågt hyresgästberoende. Samhällsfastigheter är ofta specialanpassade och kännetecknas även 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 till 94,6 procent.²⁾

Samhällsfastigheter karaktäriseras av relativt låg motpartsrisken då motparten typiskt sett bedriver skattefinansierad verksamhet och hyresavtalen normalt är längre än för övriga kommersiella fastighetssegment. Dessutom är uthyrningsgraden ofta högre då lokalerna i relativt hög utsträckning är specialanpassade. Exempelvis är Samhällsbyggnadsbolagets LSS-bestånd i princip fullt uthyrt och den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Samhällsfastigheter uppgår till 97,5 procent.³⁾

En tydlig hållbarhetsprofil med fokus på fastigheter i områden med stor utvecklingspotential

Samhällsbyggnadsbolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål tar sin utgångspunkt i visionen, affärsidén och Bolagets värderingar om långsiktighet, utveckling och pålitlighet. Hållbarhet genomsyrar allt arbete inom Bolaget och hållbarhetsmålen framgår tydligt i Bolagets affärsmodell. Samhällsbyggnadsbolagets hållbarhetsarbete styrs främst av interna processer och externa regelverk. På så sätt minimeras riskerna samtidigt som det bidrar till ett hållbart samhälle och säkerställer ett långsiktigt värdeskapande.

Samhällsbyggnadsbolaget definierar hållbar utveckling med ansvar för de långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala resultaten och konsekvenserna av hur Bolaget omsätter affärsidé och värderingar i affärsverksamheten. Samhällsbyggnadsbolagets uppförandekod och hållbarhetspolicy har sin grund i dessa värderingar.

En röd tråd i Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet är att kombinera samhällsnytta med effektiva och högkvalitativa lösningar. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar med hållbarhetsarbete utifrån ett antal fokusområden för att ge en tydlig prioritering och bättre effekt av Bolagets insatser. Bolagets hållbarhetsarbete fokuserar på ekonomisk hållbar utveckling, etik, standardhöjande åtgärder, samhällsengagemang, minskad miljöpåverkan och utvecklande arbetsmiljö för medarbetare.

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 av. Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 30,3 MDSEK per den 30 juni 2019.

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. Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsutvecklingsorganisation sålde under 2018 fastigheter innehållande cirka 270 000 kvm BTA byggrätt till ett värde om cirka 780 MSEK.

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 erkända aktiva fastighetsinvesteringar möjliggör relationer med viktiga nyckelaktörer som driver värde

Bolagets ledning består av personer med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Kombinerat har Bolagets vice VD och COO Lars Thagesson och VD Ilija Batljan tillsammans med Krister Karlsson, Bolagets vice VD och fastighetsutvecklingschef, nära 100 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. 72 procent av kommunerna uppger att de kommer att sälja fastigheter under den

1) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2018.

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

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

kommande femårsperioden,¹⁾ vilket tillsammans med Bolagets starka relationer till kommunerna 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 Batljan²⁾ (grundare av Samhällsbyggnadsbolaget), Sven-Olof Johansson³⁾ (grundare och största ägare i FastPartner AB (publ)) och Erik Paulsson⁴⁾ (grundare av exempelvis Peab AB (publ) och ägare i exempelvis Fabege AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Catena AB (publ), Brinova Fastigheter AB (publ) och Diös Fastigheter AB (publ)). Tillsammans representerar dessa ägare cirka 54,8 procent av rösterna och cirka 22,4 procent av kapitalet i Bolaget per den 30 juni 2019. 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 juni 2019 av 790 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 30,3 MDSEK.

I värdet för fastigheterna ingår per den 30 juni 2019 cirka 1 317 MSEK för byggrätter fördelat på cirka 1 000 000 kvm BTA, vilka 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 bedömt förvaltningsresultat om 1 006 MSEK⁵⁾ baserat på Koncernens fastighetsbestånd per den 30 juni 2019.

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

Långsiktiga finansiella mål

Tillväxt i substansvärdet per stamaktie

Generera tillväxt i substansvärdet per stamaktie, exklusive utdelning på stamaktier, som över 5 års tid i genomsnitt överstiger 12 procent per år.

Intjäning från försäljning av byggrätter

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

Belåningsgrad

Mål: Lägre än 50 procent.

Per den 30 juni 2019: 43 procent.⁶⁾

Säkerställd belåningsgrad

Mål: Lägre än 40 procent.

Per den 30 juni 2019: 19 procent.⁷⁾

Soliditet

Mål: Som lägst 35 procent.

Per den 30 juni 2019: 43 procent.⁸⁾

Räntetäckningsgrad

Mål: Som lägst 2,5 gånger.

Per den 30 juni 2019: 2,2 gånger.⁹⁾

Utdelningspolicy

Samhällsbyggnadsbolaget har som målsättning att utdelningen (på stamaktier och preferensaktier) långsiktigt ska uppgå till 40 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Utdelning får dock enbart ske i den mån övriga finansiella mål upprätthålls.

Operationella mål

- Renovering av minst 600 lägenheter per år.
- Ett fastighetsbestånd om 40 MDSEK till år 2023, med bibehållen investment grade-rating.
- Byta handelsplats från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholms huvudlista under 2019.

Verksamhetshistorik

- **Mars 2016:**
 - Ilija Batljan grundar SBB i Norden.
- **Maj 2016:**
 - SBB i Norden förvärvar första stora fastighetsbeståndet om cirka 730 bostadslägenheter 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 MDSEK.
 - Carl Lundh tillträder som projektutvecklingschef.

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

2) Direkt och indirekt genom Ilija Batljan Invest AB och Healthrunner AB.

3) Indirekt genom Compactor Fastigheter AB.

4) Indirekt genom Backahill AB.

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

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

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

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

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

- **September 2016:**

- SBB i Norden genomför nyemission av B-aktier, preferensaktier och konvertibler om 633,5 MSEK.
- SBB i Norden förvärvar cirka 300 lägenheter i Oskarshamn och Nykvarn.
- SBB i Norden gör sin första affär med en svensk kommun genom förvärvet av en fastighet i centrala Ulricehamn från kommunala bostadsbolaget 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 MDSEK med norska staten som hyresgäst.

- **November 2016:**

- SBB i Norden genomför en riktad nyemission av B-aktier om 122,6 MSEK.

- **December 2016:**

- SBB i Norden avtalar om förvärv av AB Högkullen (publ) med ett fastighetsvärde om 1,9 MDSEK innebärande en apportemission av B-aktier om 250 MSEK.
- SBB i Norden avtalar om förvärv av 35 fastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 1,5 MDSEK från Hemsö.
- Samhällsbyggnadsbolaget offentliggör förvärv av SBB i Norden (inkl. AB Högkullen (publ)) med ett fastighetsvärde om 9,0 MDSEK, Kuststaden, med ett fastighetsvärde om 1,2 MDSEK, samt Sörmlandsporten, med ett fastighetsvärde om 0,5 MDSEK.
- SBB i Norden avtalar om förvärv, genom ett flertal affärer, av bostads- och samhällsfastigheter i Borlänge, Säter och Karlskrona uppgående till sammanlagt 1,6 MDSEK.
- SBB i Norden genomför obligationsemission om 600 MSEK.

- **Januari 2017:**

- Samhällsbyggnadsbolaget genomför förvärven av SBB i Norden, Kuststaden och Sörmlandsporten. Samma dag genomför SBB i Norden förvärvet av AB Högkullen (publ).
- Samhällsbyggnadsbolaget avtalar om förvärv av fem samhällsfastigheter i Norge motsvarande ett fastighetsvärde om 1 207 MSEK och genomför försäljning av tre kommersiella fastigheter i Nyköping i Sverige över bokfört värde för ett fastighetsvärde motsvarande 60 MSEK.

- **Mars 2017:**

- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar DNB Bank ASA:s huvudkontor med ett fastighetsvärde motsvarande 4,5 MDSEK 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 Nasdaq First North (numera Nasdaq First North Growth Market) och observationsstatus upphör.

- **April 2017:**

- Samhällsbyggnadsbolaget genomför riktad nyemission av B-aktier om 160 MSEK i samband med att dotterbolaget SBB i Norden förvärvar fastigheter i Västerås för 334 MSEK.
- Dotterbolaget SBB i Norden genomför en obligationsemission om 1 350 MSEK.
- Effnetplattformen AB (publ) byter namn till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). 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 emitterar ytterligare 150 MSEK på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 MDSEK 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 Premier (numera Nasdaq First North Premier Growth Market). Första handelsdag är den 12 oktober 2017.

- **November 2017:**

- Samhällsbyggnadsbolaget erhåller sin första publika kreditrating, 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 AB Högkullen AB (publ). Samhällsbyggnadsbolaget kontrollerar efter apportemissionen 80,45 procent av aktierna och 96,54 procent av rösterna i AB Högkullen (publ).

- **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 äldreboenden och tre vårdfastigheter och uppgår till ett värde om 7,4 MEUR.

- **April 2018:**

- Samhällsbyggnadsbolaget utökar sitt fastighetsbestånd i de nordiska storstadsregionerna med förvärv av äldreboende i Helsingfors och sex bostadsfastigheter med 135 lägenheter i Stockholm.
- En skolfastighet i Kristiansand i Norge säljs till ett värde om 415,5 MNOK.

- **Juni 2018:**

- Samhällsbyggnadsbolaget inleder ett JV-samarbete med Magnolia Bostad om utveckling av 17 000 kvm hyresrätter i Nykvarn samt samarbete avseende utveckling av Västerhaninge centrum.

● **September 2018:**

- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en ny hybridobligation med en initial volym om 1 MDSEK (ramverk 1,5 MDSEK). Hybridobligationerna redovisas som eget kapital.
- Samhällsbyggnadsbolaget säljer fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 153 MSEK till ett joint venture samägt med Property AD.

● **Oktober 2018:**

- Samhällsbyggnadsbolaget lämnar ett partiellt offentligt uppköpserbjudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) i syfte att skapa möjlighet att använda fastigheten för skolverksamhet. Förvärvet genomförs mot betalning i nyemitterade stamaktier av serie D.
- Vidare emitteras ytterligare hybridobligationer om 100 MSEK under det existerande ramverket om 1,5 MDSEK. Emissionspriset uppgick till 101,35 procent, motsvarande en marginal om 606 räntepunkter. Därefter har ytterligare en emission genomförts om 100 MSEK till ett emissionspris om 101,8 procent, motsvarande en marginal om 597 räntepunkter.
- 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.

● **November 2018:**

- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar två samhällsfastigheter, i vilka det bedrivs utbildning respektive LSS-boende, och åtta bostadsfastigheter i Höganäs till ett totalt fastighetsvärde om 289 MSEK.
- Två samhällsfastigheter förvärvas, ett äldreboende i Sundbyberg samt en skolfastighet i Luleå till ett överenskommet fastighetsvärde om 238 MSEK.

● **December 2018:**

- Under fjärde kvartalet emitterar Samhällsbyggnadsbolaget totalt 41 626 390 D-aktier, genom riktade nyemissioner, som tillför Bolaget en bruttolikvid om 1 290 MSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget tecknar avtal om förvärv av 1 363 lägenheter fördelade på 50 fastigheter i Södertälje, Enköping, Sigtuna, Tierp, Tranås, Vaggeryd, Söderhamn och Nässjö till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 305 MSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget säljer 1 600 lägenheter fördelade på sex orter i Sverige till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 375 MSEK till ett JV-samarbete samägt med KlaraBo Sverige AB samt en kontorsfastighet i Drammen, Norge, till ett överenskommet fastighetsvärde om 220 MNOK. Köpare av fastigheten i Drammen var Union Eiendomsutvikling. Tillträde sker under första kvartalet 2019.
- Bolagets stamaktie av serie D upptas till handel på Nasdaq First North Premier (numera Nasdaq First North Premier Growth Market).

● **Januari 2019:**

- Bolaget beslutar om att upphöra med rating från Moody's Investors Service. Bolaget anser att engagemang med två internationella kreditvärderingsinstitut är tillräckligt för att uppfylla Bolagets långsiktiga finansiella och operationella mål.

● **Februari 2019:**

- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar sin första gröna icke-säkerställda obligation och uppnår ytterligare en milstolpe inom arbetet med hållbarhet. Obligationen om 500 MSEK har en löptid om 5 år med löpande ränta om Stibor 3m + 3,30 procent, vilket fortsatt reducerar Bolagets finansiella riskprofil, och övertecknas mer än två gånger emitterad volym.
- Samhällsbyggnadsbolaget erhåller kreditrating BB med positiva utsikter från S&P.
- Detaljplan för cirka 400 bostäder i samarbete med Nykvarns kommun vinner laga kraft och projektering av området initieras omgående.
- S&P Global Ratings meddelar att SBB erhåller kreditrating BB med positiva utsikter. Höjningen är den andra publika ratingen från ett ledande kreditvärderingsinstitut.
- SBB har tillsammans med Nykvarns kommun arbetat fram en ny detaljplan för cirka 400 bostäder och en vård- och omsorgsfastighet. Detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering av området inleds omedelbart.

● **Mars 2019:**

- Bolaget förvärvar två fastighetsbestånd med bostäder och samhällsfastigheter om totalt 367 lägenheter varav 257 lägenheter i Rinkeby/Tensta och 48 lägenheter i Vallen-tuna. I affären ingår även en LSS-fastighet i Täby och två bostadsfastigheter i Eskilstuna.
- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar fastighetsbestånd om 122 lägenheter i Höganäs från AB Höganäshem.
- Bolaget genomför en riktad nyemission av stamaktier av serie D om cirka 285 MSEK och återköper samtidigt 254 MNOK av preferensaktier i Barcode.

● **April 2019:**

- Samhällsbyggnadsbolaget genomför en riktad nyemission av stamaktier av serie D om cirka 600 MSEK för att stödja ambitionen att nå investment grade-rating genom att optimera kapitalstrukturen samt för att erhålla ytterligare rörelsekapital.
- Samhällsbyggnadsbolaget förlänger räntebindningen på sin upplåning genom köp av swapar motsvarande 4,5 MDSEK med löptider mellan 4 år och 7 år. Snittlöptiden är 5,4 år. Detta tillsammans med tidigare säkrade lån betyder att cirka 85 procent av Samhällsbyggnadsbolagets lån idag är säkrade med en snittlöptid på cirka 5 år.
- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en evig hybridobligation om 300 MEUR på den europeiska kapitalmarknaden. Hybridobligationen har en löptid till första inlösen om 5,25 år med en fast kupong på 4,625 procent.
- Samhällsbyggnadsbolaget ingår avtal om försäljning av DNB Banks huvudkontor i Oslo till DNB Liv. Försäljningen till ett överenskommet nettofastighetsvärde om 4 897 MSEK (4 487,5 miljoner NOK) överstiger nettofastighetsvärdet i samband med Samhällsbyggnadsbolagets förvärv

med cirka 473 miljoner NOK. Likviden från försäljningen, tillsammans med hybridobligationsemissionen under april, kommer användas till att refinansiera säkerställd skuld samt till investeringar i äldreboenden, LSS-fastigheter, skolor samt hyresrätter i Sverige. Försäljningen var ett viktigt steg i Samhällsbyggnadsbolagets avsikt att aktivt förvalta sin portfölj så att balansen skiftas mer mot social infrastruktur (äldreomsorg, LSS-fastigheter och skolor) och hyresrätter med inriktning på målet att uppnå och behålla en BBB-rating.

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förvärvar äldreboenden, förskolor och vårdfastigheter i Finland för 142 MEUR.
- Samhällsbyggnadsbolaget erhåller BBB- rating med stabila utsikter från Fitch och S&P Global Ratings.
- Samhällsbyggnadsbolaget etablerar ett EMTN-program (Euro Medium Term Note Programme) med en låneram om 2,5 miljarder EUR. EMTN-programmet kommer att komplettera Samhällsbyggnadsbolagets nuvarande långa finansiering och är avsett för att emittera obligationer på den internationella kapitalmarknaden.

● Maj 2019:

- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en icke säkerställd obligation om 500 MEUR på den europeiska kapitalmarknaden, under ovan nämnda EMTN-program. Obligationen har förfallodatum den 14 januari 2025 med en fast kupong om 1,750 procent.
- Samhällsbyggnadsbolaget tecknar avsiktsförklaringar avseende förvärv av samhällsfastigheter i Danmark till ett fastighetsvärde om cirka 540 MSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget tecknar avtal om förvärv av tre LSS-portföljer i Norge om 30 fastigheter och en bostadsfastighet i Göteborg med en total uthyrbar area om cirka 18 000 kvm.
- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förvärvar 14 samhällsfastigheter från Hemsö lokaliserade i Stockholm och Västra Götaland för cirka 1,2 MDSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar 24 samhällsfastigheter i Linköping för 950 MSEK.

● Juni 2019:

- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar 48 000 kvm bostäder och samhällsfastigheter i Skåne.
- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar sju äldreboenden i Boden som totalt omfattar ca 61 900 kvm uthyrningsbar yta.
- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar icke säkerställda obligationer om 50 MEUR samt icke säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget genomför förvärv i de nordiska storstadsregionerna. Fastigheterna ligger i Stockholmsregionen, Köpenhamnsregionen, Osloregionen och Århusregionen och omfattar totalt cirka 47 000 kvm uthyrningsbar yta.

Betydande förändringar efter den 30 juni 2019

● Juli 2019:

- Samhällsbyggnadsbolaget genomför förvärv av 37 samhällsfastigheter i Finland, Sverige och Norge med en total uthyrningsbar yta om 22 428 kvm.

● Augusti 2019:

- Samhällsbyggnadsbolaget förlänger räntebindningen på sin upplåning genom köp av swappar motsvarande totalt 2 MDSEK och uppnår därigenom, tillsammans med tidigare säkrade lån, 100 procent räntesäkring med en snittlöptid på cirka 5 år.
- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en icke säkerställd obligation om 500 MEUR på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationen har förfallodatum den 4 september 2026 med en fast kupong om 1,125 procent.

Tendenser

Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott, vilket illustreras av fortsatt höga transaktionsvolymerna under 2018 på den svenska, norska respektive finska 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 i är fortsatt hög vilket illustreras av Bolagets uthyrningsgrad om 95,4 procent per den 30 juni 2019. 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 nordiska stater och kommuner genom samhällsfastigheter. Bolaget bedömer därför att dess intäkter påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer och därför kommer att fortsätta att utvecklas stabilt framöver.

Sedan den 30 juni 2019 har inga betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat inträffat.

Affärsmodell

Fastighetsförvaltning

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden.

Samhällsbyggnadsbolaget fokuserar på kostnadseffektiv förvaltning och sedan slutet av mars 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget en egen intern förvaltningsorganisation genom förvärvet av Hestia Sambygg 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 ett tillräckligt starkt investeringsalternativ för att en djupare analys och due diligence ska utföras. Avgörande faktorer för inriktningen på due diligence kan främst vara olika bedömningar av fastighetens tekniska skick efter teknisk kontroll, osäkerhet beträffande driftnetto där parterna inte har samma åsikt 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 cirka 50 SEK per kvadratmeter. Kostnaden för

renoveringen beräknas till 5 000 SEK per kvadratmeter. Parallellt drivs detaljplanearbete för cirka 250 lägenheter inklusive ett nytt äldreboende på fastigheten.

- Utveckling av fastigheten Kaffebryggaren 1 i Nykvarn: Möjlighet att dela upp befintliga flerrumslägenheter och skapa fler lägenheter. På så sätt gynnas såväl Bolaget, genom förbättrade hyresintäkter, som samhället i stort, genom ytterligare 10–15 små lägenheter. SBB har på samma fastighet bedrivit detaljplanearbete, vilket nu resulterat i en nyligen lagakraftvunnen detaljplan för 400 bostäder inklusive ett nytt äldreboende som utvecklas tillsammans med kommunen.

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 begränsad finansiell risk.

En del av Bolagets strategi är även att skapa så kallade joint ventures och behålla visst ägande i projektbolaget och därigenom självt 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.

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetutvecklingsorganisation sålde under 2018 fastigheter innehållande cirka 270 000 kvm BTA byggrätt till ett värde om cirka 780 MSEK.

Organisation

Per dagen för detta Prospekt har Samhällsbyggnadsbolaget 143 medarbetare, varav 127 är heltidsanställda, 14 är visstidsanställda och 2 är konsulter. Organisationen utgörs av en 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.

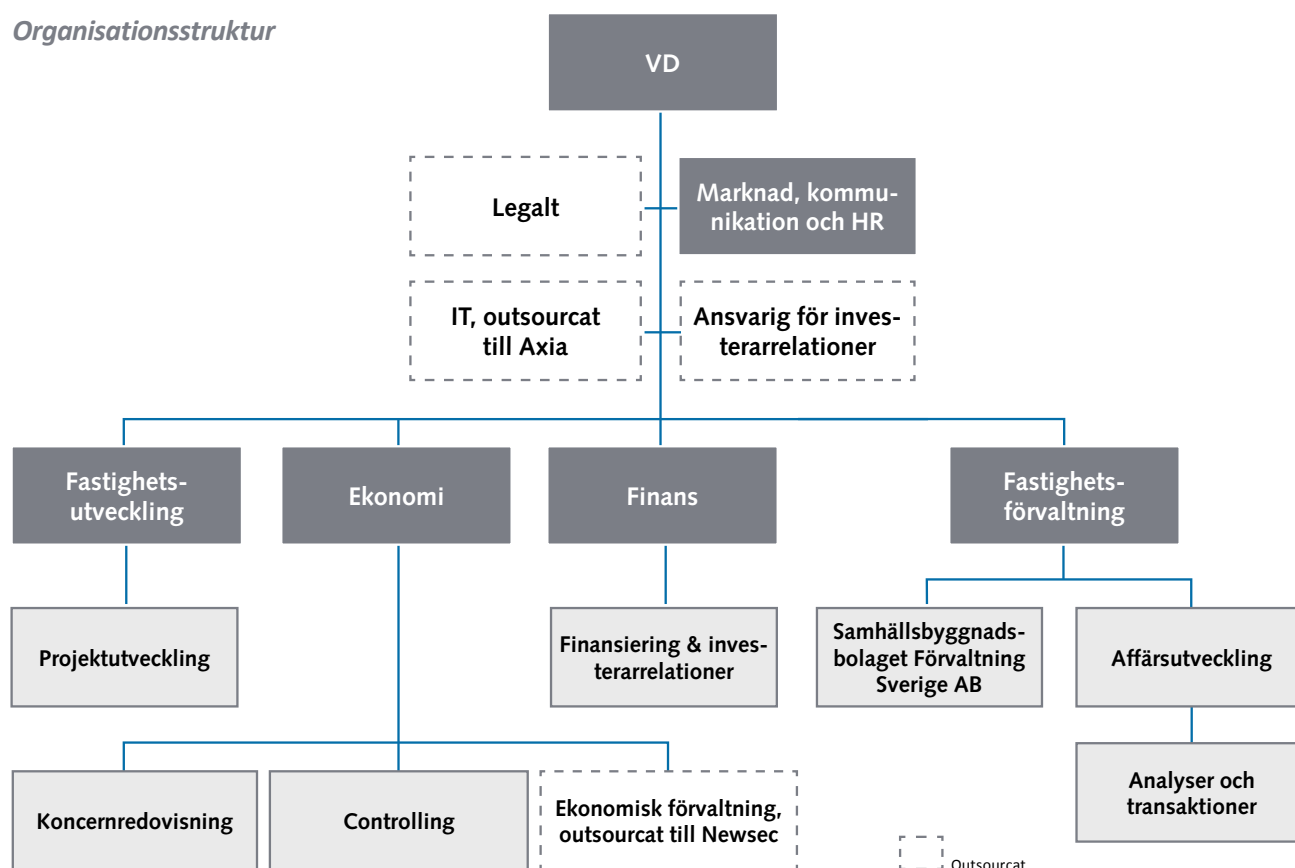
Antal anställda

	Per 30 juni		Per 31 december		
	2019	2018	2018 ¹⁾	2017	2016 ²⁾
Sverige	141	72	99	37	5
Norge	4	4	4	4	0
Finland	1	0	1	0	0
Summa	146	76	104	41	5

1) Genom förvärvet av Hestia Sambygg AB, numera namnändrat till Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, har Samhällsbyggnadsbolaget sedan slutet av mars 2018 en egen intern förvaltningsorganisation och ingår numera i Koncernen som ett helägt dotterbolag.

2) SBB i Norden. SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget.

Organisationsstruktur

**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. Genom ett nära samarbete med ett fåtal byråer har Bolaget uppnått etablerade kommunikationskanaler och Bolaget har därmed god tillgång till spetskompetens inom relevant område. Bolaget har ingått tre samarbeten som anses vara betydande för juridisk rådgivning, ett med Wistrand för rådgivning i Sverige, ett med Selmer för rådgivning i Norge och ett med HPP för rådgivning i Finland.

Marknad, kommunikation och HR

Inom marknad och kommunikation arbetar Samhallsbyggnadsbolaget med intern och extern kommunikation med särskild tonvikt på investerarelationer (IR). Bland frågorna som hanteras ingår att säkerställa den interna IR-kompetensen, bl.a. IR-hantering av regulatoriska ärenden via pressmeddelanden samt varumärkesstrategiska frågor. Arbetet leds av Bolagets IR-ansvariga chefer i kombination med extern expertis inom relevanta områden. HR är en avdelning inom Bolaget som ansvarar för av Bolagets HR-chef.

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

Ekonomi och finansiering

Ekonomi och Finans är numera två fristående avdelningar där Bolagets CFO ansvarar för ekonomi och Bolagets finanschef ansvarar för finansiering. Inom ekonomi ingår interna resurser för controlling och koncernredovisning. Övrig ekonomisk förvaltning är outsourcad.

Fastighetsförvaltning

Genom förvärvet av Hestia Sambygg AB, numera namnändrat till Samhallsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, har Samhallsbyggnadsbolaget sedan slutet av mars 2018 en egen intern förvaltningsorganisation.

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

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet ("**Värderingsintygen**"), har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsintygen har upprättats av Savills Sweden AB, Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Holding AB och Colliers International Danmark A/S (tillsammans de "**Oberoende Värderarna**")¹⁾ under perioden 26 juni 2019–15 augusti 2019. Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per 30 juni 2019 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 30,3 MDSEK.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har samtyckt till att Värderingsintygen tas in i Prospektet. Informationen från tredje man har återgivits korrekt i Prospektet och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. För materiella förändringar i fastighetsbeståndet efter den 30 juni 2019 hänvisas till avsnittet

"Verksamhetsbeskrivning – Betydande förändringar efter den 30 juni 2019". Utöver dessa har inga materiella förändringar i Bolagets fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsintygen utfärdades per den 30 juni 2019.

Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet "*Risikfaktorer*". Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

1) Savills Sweden AB:s kontorsadress är Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm. Newsec Advice AB:s kontorsadress är Stureplan 3, 111 45 Stockholm. Jones Lang LaSalle Holding AB:s kontorsadress är Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm. Colliers International Danmark A/S kontorsadress är Palægade 2-4, 1261 Köpenhamn, Danmark.

Värderingsintyg från Savills

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), genom Linus Eklund har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 235 värderingsobjekt. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Besiktningar av samtliga fastigheter genomförs löpande genom uppdraget. Värdetidpunkt är den 30:e juni 2019.

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

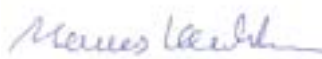
Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av 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 värderade 235 värderingsobjekten avrundat **9 796 000 000 (Niotusen sjuhundranittiosex miljoner)** kronor varav äganderätter (232 st.) 9 127 miljoner kronor och tomträtter (3 st.) 669 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 26:e juni 2019
Savills Sweden



Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Marcus Kindbom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m ²	Marknadsvärde Q2 2019		Tomträtt/ Äganderätt	
			Mkr	Kr/m ²	Äganderätt	Besiktigad
Fabrikanten 10-11	Västervik	865			Ä	X
Fabrikanten 21	Västervik	1 397			Ä	X
Hovslagaren 19	Västervik	880			Ä	X
Jättegrytan 2	Västervik	4 147			Ä	X
Krämarens 7	Västervik	910			Ä	X
Masten 3	Västervik	421			Ä	X
Svanen 7	Västervik	658			Ä	X
Tuppen 9	Västervik	695			Ä	X
Långholmen 1	Västervik	1 424			Ä	X
Skeppet 5	Västervik	1 418			Ä	X
Skonaren 3	Västervik	475			Ä	X
Residenset 12	Västervik	600			Ä	X
Prosten 22	Västervik	561			Ä	X
Valkyrian 2	Oskarshamn	638			Ä	X
Norrtröen 83	Oskarshamn	536			Ä	X
Lejonet 19	Oskarshamn	766			Ä	X
Lejonet 12	Oskarshamn	1 181			Ä	X
Saturnus 6	Oskarshamn	422			Ä	X
Kajan 3	Oskarshamn	1 161			Ä	X
Skepparen 1	Oskarshamn	656			Ä	X
Vesta 1	Oskarshamn	261			Ä	X
Vesta 5, 14	Oskarshamn	612			Ä	X
Odin 6, 7, 11	Oskarshamn	1 143			Ä	X
Odin 8	Oskarshamn	694			Ä	X
Odin 1	Oskarshamn	669			Ä	X
Rosen 2	Oskarshamn	1 239			Ä	X
Nestor 6	Oskarshamn	3 021			Ä	X
Hälsan 22	Oskarshamn	7 515			Ä	X
Diana 4 (inkl nya)	Oskarshamn	2 228			Ä	X
Tränsen 13	Oskarshamn	411			Ä	X
Filen 5	Oskarshamn	402			Ä	X
Nejlikan 4	Oskarshamn	1 958			Ä	X
Palmen 2	Oskarshamn	1 373			Ä	X
Gasellen 28	Oskarshamn	473			Ä	X
Älvehult 1:215, 1:217	Oskarshamn	1 063			Ä	X
Älvehult 1:172 fd 2:18	Oskarshamn	3 459			Ä	X
Emmekalv 4:152 och fd 4:55, 4:147, 4:153	Oskarshamn	4 203			Ä	X
Kusken 1 & 2	Oskarshamn	6 930			Ä	X
Mönstringen 1	Oskarshamn	678			Ä	X
Mönstringen 2	Oskarshamn	1 098			Ä	X
Döderhult 1:191	Oskarshamn	2 271			Ä	X
Solrosen 3	Oskarshamn	2 157			Ä	X
Draglädret 1	Oskarshamn	2 285			Ä	X
Gripen 3	Oskarshamn	451			Ä	X
Midgård 11	Oskarshamn	373			Ä	X
Gasellen 12	Oskarshamn	836			Ä	X
Haren 3	Oskarshamn	616			Ä	X
Torrdockan 1	Oskarshamn	1 796			Ä	X
Apollo 14	Oskarshamn	1 986			Ä	X
Merkurius 4	Oskarshamn	540			Ä	X
Mars 13	Oskarshamn	570			Ä	X
Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro	3 443			Ä	X
Delfinen 1	Nybro	2 300			Ä	X
Räven 1	Nybro	4 842			Ä	X
Valen 1	Nybro	5 009			Ä	X
Budkavlen 5	Kalmar	733			Ä	X
Brasan 2	Kalmar	560			Ä	X
Majsmjölet 1	Kalmar	478			Ä	X
Ingeläran 3	Oskarshamn	1 638			Ä	X
Backus 19	Oskarshamn	805			Ä	X
Backus 13	Oskarshamn	836			Ä	X
Verkstaden 7	Oskarshamn	606			Ä	X
Verkstaden 8	Oskarshamn	542			Ä	X
Älvehult 1:216	Oskarshamn	598			Ä	X
Vile 1	Oskarshamn	198			Ä	X

Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m ²	Marknadsvärde Q2 2019		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Mkr	Kr/m ²		
Bryggaren 19	Oskarshamn	256			Ä	X
Njord 5	Oskarshamn	1 512			Ä	X
Ador 10	Oskarshamn	1 139			Ä	X
Ekorren 7	Oskarshamn	843			Ä	X
Norrton 82	Oskarshamn	3 858			Ä	X
Fisken 2	Oskarshamn	4 211			Ä	X
Frej 6	Oskarshamn	4 157			Ä	X
Wiola 7	Oskarshamn	2 788			Ä	X
Färbo 8:13	Oskarshamn	808			Ä	X
Färbo 12:3	Oskarshamn	1 017			Ä	X
Måsen 2	Oskarshamn	709			Ä	X
Ador 11	Oskarshamn	883			Ä	X
Ador 9	Oskarshamn	923			Ä	X
Färbo 30:2	Oskarshamn	557			Ä	X
Tornadon 7 / Orkanen 31	Oskarshamn	1 576			Ä	X
Orion 4	Oskarshamn	2 172			Ä	X
Kråkan 1	Avesta	6 530			Ä	X
Majsen 3	Avesta	13 781			Ä	X
Horndals Bruk 2:23	Avesta	3 416			Ä	X
Horndals Bruk 2:24	Avesta	2 321			Ä	X
Ingeborgbo 1:15	Avesta	631			Ä	X
Ingeborgbo 1:31	Avesta	323			Ä	X
Ingeborgbo 2:51	Avesta	1 052			Ä	X
Ingeborgbo 3:24	Avesta	293			Ä	X
Ingeborgbo 3:37	Avesta	1 034			Ä	X
Ingeborgbo 43:2	Avesta	1 134			Ä	X
Ingeborgbo 5:19	Avesta	320			Ä	X
Ingeborgbo 63:13	Avesta	210			Ä	X
Västland 26:39	Sundsvall	13 784			Ä	X
Hermes 4	Sundsvall	5 919			Ä	X
Fålnäs 4:4 och 4:8	Söderhamn	2 142			Ä	X
Brunnsbacken 1	Söderhamn	6 125			Ä	X
Siskan 3 och 4	Söderhamn	8 844			Ä	X
Del av Härsta 9:3	Sundsvall	0			Ä	X
Kvarnhöjden 1	Karlskrona	6 179			Ä	X
Verkö 3:118	Karlskrona	6 549			Ä	X
Fregatten 16	Karlskrona	5 484			Ä	X
Gullbernahult 26	Karlskrona	12 886			Ä	X
Gullbernahult 31	Karlskrona	4 340			Ä	X
Pimpinellan 1	Karlskrona	960			Ä	X
Monsunen 1	Karlskrona	6 638			Ä	X
Länsmansängen 1	Oskarshamn	9 527			Ä	X
Vårholmen 6	Stockholm	5 119			T	X
Måsen 1	Oskarshamn	707			Ä	X
Sparbanken 28	Skara	1 278			Ä	X
Sigyn 1	Skara	1 944			Ä	X
Hermod 1	Skara	3 085			Ä	X
Hermod 2	Skara	2 376			Ä	X
Hermod 3	Skara	3 733			Ä	X
Balder 12 & 24	Skara	1 449			Ä	X
Yggdrasil 1 & 2	Skara	9 850			Ä	X
Valhall 5	Skara	2 910			Ä	X
Hermod 4	Skara	3 015			Ä	X
Balder 27	Skara	3 598			Ä	X
Stensiken 1	Tidaholm	17 169			Ä	X
Sparbanken 29	Skara	1 317			Ä	X
Klövervallen 1	Borlänge	10 087			Ä	X
Ärtskidan 1	Borlänge	3 370			Ä	X
Veteaxet 1	Borlänge	672			Ä	X
Lisselhagen 4	Borlänge	5 951			Ä	X
Kvarnluckan 1 & 2	Stockholm	16 241			T	X
Bromsen 3	Södertälje	3 324			Ä	X
Fjärilen 13	Södertälje	2 106			Ä	X
Fjärilen 17	Södertälje	1 076			Ä	X
Fjärilen 18	Södertälje	1 241			Ä	X

Värderingsintyg från Savills

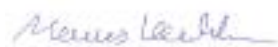
Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q2 2019		Tomträtt/ Äganderä	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Isbjörnen 5	Södertälje	1 167			Ä	X
Jasminen 5	Södertälje	2 224			Ä	X
Jupiter 4	Södertälje	870			Ä	X
Kastanjen 6	Södertälje	1 624			Ä	X
Oxelbäret 2	Södertälje	930			Ä	X
Rönnbäret 1-2	Södertälje	1 931			Ä	X
Slånbäret 4	Södertälje	822			Ä	X
Trollsländan 1	Södertälje	949			Ä	X
Jörsön 1:315-317	Tierp	2 593			Ä	X
Jörsön 1:36	Tierp	2 953			Ä	X
Söderfors Bruk 1:151	Tierp	1 641			Ä	X
Söderfors Bruk 1:66, 1:68, 1:69	Tierp	5 654			Ä	X
Centrum 13:2	Enköping	1 315			Ä	X
Centrum 19:6	Enköping	2 368			Ä	X
Centrum 23:7	Enköping	3 544			Ä	X
Centrum 25:12	Enköping	3 020			Ä	X
Centrum 27:1	Enköping	1 777			Ä	X
Centrum 5:8	Enköping	3 429			Ä	X
Apollo 1-3	Tranås	7 512			Ä	X
Diana 1	Tranås	6 354			Ä	X
Kometen 20	Tranås	7 267			Ä	X
Kräkbäret 1	Tranås	4 458			Ä	X
Lyktan 7	Tranås	3 639			Ä	X
Lyktan 9	Tranås	1 942			Ä	X
Norrmalm 18	Tranås	2 889			Ä	X
Nötskrikan 12	Tranås	2 306			Ä	X
Oden 11	Tranås	2 558			Ä	X
Oden 6	Tranås	1 036			Ä	X
Rockebro 7:164	Tranås	3 805			Ä	X
Sotaren 7	Tranås	272			Ä	X
Västermalm 21	Tranås	3 464			Ä	X
Örnen 16	Tranås	1 101			Ä	X
Ingeborgbo 47:1	Avesta	666			Ä	X
Jämtbo 23	Avesta	6 062			Ä	X
Ollarsbo 14	Avesta	3 125			Ä	X
Orren 10	Avesta	1 578			Ä	X
Skogsbo 32:2	Avesta	2 232			Ä	X
Skogsbo 32:3	Avesta	2 273			Ä	X
Skogsbo 32:97	Avesta	489			Ä	X
Skogsbo 43:1	Avesta	1 523			Ä	X
Västanfors 6:26	Avesta	491			Ä	X
Västanfors 6:41	Avesta	642			Ä	X
Västanfors 6:42	Avesta	646			Ä	X
Västanfors 6:8	Avesta	1 048			Ä	X
Vallentuna-Rickeby 1:40	Vallentuna	6 070			Ä	X
Järinge 2	Stockholm	3 342			T	X
Fakiren 3	Eskilstuna	2 155			Ä	X
Fjärilen 8	Eskilstuna	3 812			Ä	X
Fabrikören 29	Vimmerby	6 120			Ä	
Guldhamstern 1	Boden	10 259			Ä	X
Björken 3	Boden	10 091			Ä	X
Fagernäs 8:20	Boden	9 211			Ä	X
Harads 25:19	Boden	2 835			Ä	X
Poppeln 4	Boden	16 149			Ä	X
Tuppen 1	Boden	2 716			Ä	X
Boden 56:19	Boden	10 643			Ä	X
Vårdaren 2	Strängnäs	6 423			Ä	
Fälhagen 25:6	Uppsala	250			Ä	
Funbo-broby 5:2	Uppsala	175			Ä	
Funbo-broby 5:3	Uppsala	175			Ä	
Berthåga 55:2	Uppsala	350			Ä	
Vrå 1:590	Knivsta	350			Ä	
Gunsta 1:35	Uppsala	350			Ä	
Storvreta 3:98	Uppsala	274			Ä	
Odéon 18	Höganäs	2 400			Ä	X

Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m ²	Marknadsvärde Q2 2019		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Mkr	Kr/m ²		
Ekorren 2	Höganäs	639			Ä	X
Flora 5	Höganäs	1 546			Ä	X
Jupiter 11	Höganäs	1 550			Ä	X
Kaktusen 29, 30, 33	Höganäs	4 160			Ä	X
Möllan 31	Höganäs	1 334			Ä	X
Jaguaren 4	Höganäs	5 780			Ä	X
Jaguaren 3	Höganäs	1 455			Ä	X
Noshörningen 2, 12, 21	Höganäs	7 966			Ä	X
Stataren 2	Höganäs	11 269			Ä	X
Tjörred 6:10	Höganäs	2 777			Ä	X
Tjörred 6:8	Höganäs	2 203			Ä	X
Thor 15	Höganäs	1 030			Ä	X
Danmark 29	Helsingborg	11 085			Ä	X
Adjunkten 2	Linköping	3 591			Ä	X
Anders 8	Linköping	1 220			Ä	X
Bankeberg 11:279	Linköping	425			Ä	X
Gällstad 1:292	Linköping	852			Ä	X
Hornet 13	Linköping	735			Ä	X
Importavtalet 2	Linköping	407			Ä	X
Ingebo 1:69	Linköping	425			Ä	X
Isglassen 2	Linköping	407			Ä	X
Ishinnan 1	Linköping	399			Ä	X
Naturriket 11	Linköping	233			Ä	X
Nässelfröet 1	Linköping	1 173			Ä	X
Nässelträden 1	Linköping	2 820			Ä	X
Rymdattacken 1	Linköping	719			Ä	X
Rymdattacken 2	Linköping	684			Ä	X
Rymden 1	Linköping	4 364			Ä	X
Rystads-Tuna 1:38	Linköping	399			Ä	X
Simmaren 10	Linköping	410			Ä	X
Simmaren 15	Linköping	338			Ä	X
Staby 12:162	Linköping	824			Ä	X
Svinstad 3:112	Linköping	764			Ä	X
Tandkronan 5	Linköping	2 915			Ä	X
Tandkronan 6	Linköping	3 073			Ä	X
Ullstorp 8:50	Linköping	661			Ä	X
Västerlösa 15:26	Linköping	622			Ä	X
Nevishög 13:89	Staffanstorps	10 628			Ä	X
Hörja 3:26	Hässleholm	1 446			Ä	X
Pelaren 2	Malmö	3 508			Ä	X
Totalt		644 331	9 796	15 203		227/235



Marcus Kindbom



Lars Richardson

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 2019-06-30

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec Advice AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 277 fastigheter (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2019-06-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna i Sverige innehas 199 med äganderätt och 5 st med tomträtt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec under åren 2015-2019, motsvarande ett värde av 11,757,571 TSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 877,134 kvm, varav 199,984 kvm utgörs av bostäder och 677,150 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

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

Av fastigheterna i Norge innehas samtliga 24 med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec under åren 2016-2017, motsvarande ett värde av 1 958 000 TNOK.

Fastigheterna i Norge är belägna i Oslo, Kristiansand, Kongsvinger samt några mindre orter. Den värdemässiga tyngdpunkten är hänförlig till Oslo och Kristiansand. Fastigheterna innehåller i huvudsak kommersiella lokaler såsom kontor och vård.

Av de 49 fastigheterna i Finland är merparten upplåtna med tomträtt, motsvarande en yta om 30 423 kvm. Resterade fastigheter vilka summerar ihop till 19 856 kvm är äganderätter. Besiktning av samtliga fastigheter har skett av Newsec under 2019 motsvarande ett värde av EUR 145 872 000. Total uthyrningsbar yta i Finland uppgår till 54 373 kvm, varav samtliga fastigheter utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna i Finland är geografiskt spridda. Fastigheterna innehåller i huvudsak äldreboenden och men även olika typer av vårdfastigheter.

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 204 fastigheterna i Sverige har per 2019-06-30 totalt bedömts till:

13 039 371 000 SEK

(Tretton Miljarder Trettio Nio Miljoner Tre Hundra Sjuttio En Tusen SEK)

Marknadsvärdet för de 24 fastigheterna i Norge har per 2019-06-30 totalt bedömts till:

2 647 100 000 NOK

(Två Miljarder Sex Hundra Fyrtio Sju Miljoner Ett Hundra Tusen NOK)

Marknadsvärdet för de 49 fastigheterna i Finland har per 2019-06-30 totalt bedömts till:

145 872 000 EUR

(Ett Hundra Fyrtio Fem Miljoner Åtta Hundra Sjuttio Två Tusen EUR)

Stockholm 2019-07-12

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**



Bilaga 1
Bilaga 2

Fastighetsförteckning
Allmänna villkor för värdeutlåtande

Värderingsintyg från Newsec



Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Sverige

Tollerad 4:2	Ale	Åby 1:67	Haninge
Skeplanda 2:118	Ale	Kalvsvik 11:9	Haninge
Erska 1:111	Alingsås	Norr 5:10	Hjo
Boden 56:43	Boden	Assistenten 44	Huddinge
Aspen 4	Boden	Frostfjärilen 44	Huddinge
Bordet 1	Borlänge	Frostfjärilen 47	Huddinge
Spännaren 13	Borlänge	Liljekonvaljen 14	Huddinge
Tyra 13 & 14	Borlänge	Juringegården 1	Huddinge
Del Av Kvarnsveden 3:196 & 3:197	Borlänge	Myrstuguberget 20	Huddinge
Kråkhult 1:61	Borås	Ormen Länge 9	Huddinge
Arlöv 11:294	Burlöv	Penseln 33	Huddinge
Bacchus 1	Falkenberg	Spelaren 13	Huddinge
Kemisten 11	Falköping	Centralen 4	Höganäs
Bokbindaren 6	Falköping	Sjöcrona 1	Höganäs
Sankt Botvid 15	Falköping	Sjöcrona 2	Höganäs
Trollet 14	Falköping	Thor 8	Höganäs
Cuprum 2	Falun	Höganäs 34:69	Höganäs
Falun 9:22	Falun	Hotellet 1	Höganäs
Britsarvsskolan 6	Falun	Triangeln 6	Höganäs
Högbo 1:22	Falun	Lyrans 20	Höganäs
Lilla Näs 3:41, 3:43, 3:42	Falun	Ceres 20	Höganäs
Korsnäs 2:26	Falun	Vattumannen 13	Höganäs
Korsnäs 7:1	Falun	Lyrans 18	Höganäs
Korsnäs 8:1	Falun	Lerberget 49:710	Höganäs
Korsnäs 2:13	Falun	Noshörningen 14	Höganäs
Låsten 10	Flen	Olympia 14 & 15	Höganäs
Orresta 2:38	Flen	Röinge 3:4	Hörby
Visby S:ta Gertrud 12	Gotland	Kallhäll 1:29	Järfälla
Kobbegården 6:136	Göteborg	Kallhäll 1:24	Järfälla
Kobbegården 6:55	Göteborg	Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping
Eidsboda 1:293	Hallstahammar	Björken 10	Karlsborg

Värderingsintyg från Newsec



Lasarettet 8	Karlshamn	Ludvika 3:21	Ludvika
Skeppsbron 1	Karlskrona	Ludvika 4:27	Ludvika
Gullbernahult 21	Karlskrona	Motorn 11	Ludvika
Skeppsbron 3	Karlskrona	Målarbacken 4	Ludvika
Gullbernahult 12	Karlskrona	Oden 1	Ludvika
Skeppsbron 2	Karlskrona	Oden 2	Ludvika
Gullbernahult 1	Karlskrona	Oden 4	Ludvika
Af Klint 21	Karlskrona	Oden 5	Ludvika
Mo 1:2	Karlskrona	Svanen 17	Ludvika
Stora Vörta 1:62 & 1:63	Karlskrona	Tor 2	Ludvika
Mo 1:95	Karlskrona	Tor 3	Ludvika
Pollux 32	Karlskrona	Porsön 1:403	Luleå
Del Av Gullbernahult 7	Karlskrona	Landsdomaren 7	Lund
Gullbernahult 23	Karlskrona	Tuntorp 4:34	Lysekil
Letten 1	Karlstad	Skrattmäsen 14	Malmö
Letten 2	Karlstad	Stettin 14	Malmö
Letten 5	Karlstad	Pilen 13	Mariestad
Letten 6	Karlstad	Fritsla 14:8	Mark
Rödjan 7	Kävlinge	Tellus 1	Motala
Kullen 18	Lilla Edet	Munken 5	Motala
Elitloppet 1	Linköping	Sjöröd 1:192	Mullsjö
Bjömen 16, 17, 18	Ludvika	Lännersta 112:14	Nacka
Brage 1	Ludvika	Orminge 60:2	Nacka
Brunnsvik 2:15	Ludvika	Orminge 62:1	Nacka
Bäret 5	Ludvika	Sicklaön 126:10	Nacka
Frigga 10	Ludvika	Sicklaön 126:12	Nacka
Hästen 3	Ludvika	Erstavik 26:31	Nacka
Hästen 5	Ludvika	Järven 4	Norrköping
Isolatorn 2	Ludvika	Linet 1	Norrälje
Isolatorn 5	Ludvika	Kaffebyggaren 1	Nykvarn
Loke 7	Ludvika	Grytan 6	Nykvarn

Värderingsintyg från Newsec



Raspen 1	Nyköping	Skrubhyveln 4	Stockholm
Raspen 2 & 3	Nyköping	Kulltorp 3	Stockholm
Minuthandlaren 17	Nyköping	Kadetten 29	Stockholm
Guldsmeden 10	Nyköping	Gunnebo 15	Stockholm
Järnhandlaren 6	Nyköping	Storfors 30:1	Storfors
Direktören 9	Nässjö	Grönskogen 7	Sundbyberg
Boken 1	Orsa	Härsta 9:5	Sundsvall
Greven 4	Orsa	Eken 5	Säter
Hjorten 3	Orsa	Enen 2	Säter
Hästen 8	Orsa	Fasaden 9	Säter
Köpmannen 10	Orsa	Grenen 13	Säter
Köpmannen 8	Orsa	Haken 1 & 2	Säter
Sundbäck 13:30	Orsa	Haken 4	Säter
Sundbäck 13:36	Orsa	Handsken 4	Säter
Ugglum 126:4	Partille	Harpan 2	Säter
Märsta 1:40	Sigtuna	Humlan 2	Säter
Märsta 1:242	Sigtuna	Idealet 2	Säter
Sigtuna 2:227	Sigtuna	Idealet 3	Säter
Hjälmaröd 4:94	Simrishamn	Indianen 1	Säter
Sälgen 22	Skara	Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6	Säter
Häggen 3	Skara	Björnänge 6:3	Söderhamn
Stenbocken 1	Skara	Tanumshede 1:88	Tanum
Häggen 2	Skara	Tändstickan 1	Tidaholm
Skytten 2	Skara	Solliden 1	Torsby
Metes 2	Skara	Sinclair 12	Uddevalla
Skulptorp 1:205	Skövde	Krämare 4	Ulricehamn
Klockstapeln 4	Skövde	Svalan 7	Ulricehamn
Estländaren 10	Sollentuna	Edsby 1:3	Upplands Väsby
Träkolet 16	Sollentuna	Staren 5	Vaggeryd
Logfyrkanten 3	Solna	Trasten 3	Vaggeryd
Stenung 2:238	Stenungsund	Älen 1, 2 & 4	Vaggeryd

Värderingsintyg från Newsec



Klövern 7	Vänersborg	Nyckelön 1:517	Västerås
Fågelvik 1:624 & 1:630	Värmdö	Smidesjärnet 1	Västerås
Almen 2	Västerås	Ullvi 3:674	Västerås
Öland 1	Västerås	Ullvi 3:670	Västerås
Östjädra 1:251	Västerås	Alvesta 1:360	Västerås
Orten 1	Västerås	Allmogekulturen 5	Västerås
Triangelnätet 2	Västerås	Eken 6	Åmål
Brottberga 6:31	Västerås	Tre Kronor 2	Örkelljunga
Forstmästaren 2	Västerås	Fagerhult 1:180, 1:120, 1:105	Örkelljunga

Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Norge

Blødekjær 1-3	Arendal	Anton Krogsvoldsvei 18	Moss
Falstadvegen 34	Ekne	Gubberogatan 11	Moss
Bergtun	Frosta	Gubberogatan 12	Moss
Greåkerveien 155	Greåker	Gullhaug Torg 4	Oslo
Hafslotunet	Hafslø	Vidsynveien 9	Oslo
New Hafslø Apartment	Hafslø	Sigvat Skaldsgate 3-5	Sarpsborg
Knatterudbrua 19	Ise	Gamle E6 Skogn	Skogn
Otervegen 23	Kongsvinger	Støreshøgda 116	Skogn
Kvartal 71	Kristiansand	Olaf Paulusvei 9	Stavanger
Vestre Strandgate 21	Kristiansand	Ryllikveien 33	Tønsberg
Anton Krogsvoldsvei 13 A-D	Moss	Nesalléen 69	Tønsberg
Anton Krogsvoldsvei 13E	Moss	Ryllikkveien 27, 29 & 31, Østerveien 6	Tønsberg

Värderingsintyg från Newsec



Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Finland

Männistönkatu 8	Haapajärvi	Frosteruksenkatu 8	Kärsämäki
Ruissalontie 4	Hamina	Myllykyläntie 16	Lapua
Kauppiaankatu 13	Hamina	Hytösenkuja 3	Laukaa
Lautatarhankatu 8	Hamina	Ruuhimäentie 1 A and B	Laukaa
Siltalanranta 2	Harjavalta	Pitkääkoskentie 1	Liminka
Kravilankatu 4	Huittinen	Seppäläntie 109	Masku
Sahakatu 3	Huittinen	Tuukkalankylätie 3 C	Mikkeli
Kekkurinkuja 3	Hämeenlinna	Ruokosenniementie 15	Mänttä
Luhalahti Home Care	Ikaalinen	Kytökankaantie 2	Nivala
Jussintie 2	Ilmajoki	Kotitie 5	Pello
Tiaispolku 1	Joensuu	Kohokuja 4	Pyhtää
Aurinkokatu 47	Joensuu	Koppelintie 40	Riihimäki
Tetriahtie 10	Juuka	Kolpeneentie 69	Rovaniemi
Hammarinkuja 6	Jämsä	Kimalaisentie 2	Rovaniemi
Tammitie 2	Jämsä	Jouttikankaantie 57	Rovaniemi
Kaplastie 8	Kajaani	Aittokalliontie 23	Saarijärvi
Samoojantie 2	Kajaani	Elmerannantie 39	Salo
Jungonkatu 17	Kemi	Pämäläntie 10	Savonlinna
Suolatie 5	Kempele	Tiiterontie 3 B	Sulkava
Päivänpaiste 5	Kokemäki	Väinönkatu 7	Suonenjoki
Kaunismäenkatu 2	Kotka	Villentie 3-5	Tyrnävä
Jokipolku 1 b	Kotka	Uuraistentie 112	Uurainen
Koskitie 5 C	Kurikka	Käärmeniementie 20	Varkaus
Mäntylammintie 6	Kurikka	Lakanientie 85	Vimpeli
Noitiniementie 24	Kuusamo		

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 202 värderingsobjekt per värdetidpunkt den 30 juni 2019. Representanter från JLL värdering har i oktober 2016 samt februari och juni 2017 besiktigt 21 av värderingsobjekten internt och externt. Ytterligare 151 av värderingsobjekten enbart externt under 2016, 2017 och 2018.

Totalt har 86 % av antalet värderingsobjekt besiktigats internt och externt, eller enbart externt; vilket representerar ca 84% 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 202 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, genom Joakim Bill, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av 5 fastigheter lokaliserade i Finland per värdetidpunkt den 30 juni 2019. Värdebedömningarna i Finland har gjorts 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.

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 utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (202 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 2 302 880 000 (två miljarder trehundra två miljoner åttahundraåttio tusen) kronor.

2 302 880 000 Kronor

(Två miljarder trehundra två miljoner åttahundraåttio tusen kronor)

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL Finland utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (5 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 11 300 000 (Elva miljoner trehundratusen) Euros.

11 300 000 Euros

(Elva miljoner trehundratusen Euros)

Stockholm den 14 augusti 2019

Jones Lang LaSalle Holding AB

Duncan Sunter
Senior Director, Sverige
av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Patrik Löfvenberg
Chef värdering, Sverige

Värderingsintyg från JLL

Bilaga 1 – Värderingsobjekt Sverige



Värderingsobjekt

Nedan redovisas de 202 värderingsobjekten JLL Sverige har analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppsläpform	Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppsläpform	Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppsläpform	Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppsläpform
1	Enköpung	Groningen 15	Aganderätt	52	Gotland	Rimningsdöls 522	Aganderätt	103	Växjö	Besvärslan 1	Aganderätt	154	Stockholm	Fälgholmen 2	Aganderätt
2	Sunne	Älsåkers 6251	Aganderätt	53	Gotland	Växjö 1600/15	Aganderätt	104	Malmö	Lunden 1	Aganderätt	155	Stockholm	Serena 17	Aganderätt
3	Älsåkers	Älsåkers 6251	Aganderätt	54	Gotland	Växjö 1600/15	Aganderätt	105	Nyköping	Gröndal 2	Aganderätt	156	Stockholm	Reflexen 1	Aganderätt
4	Hälsjö	Hälsjö 649	Aganderätt	55	Gotland	Växjö 1600/15	Aganderätt	106	Nyköping	Gröndal 2	Aganderätt	157	Sollefå	Reflexen 13	Aganderätt
5	Hälsjö	Hälsjö 649	Aganderätt	56	Västervik	Linnepå 18	Aganderätt	107	Kil	Priestall 176	Aganderätt	158	Sollefå	Torvgröden 9	Aganderätt
6	Gullspång	Hova 395	Aganderätt	57	Höör	Linnepå 18	Aganderätt	108	Säffle	Jätten 1	Aganderätt	159	Östergötland	Berga 76	Aganderätt
7	Karlsad	Mörten 7	Aganderätt	58	Kalmar	Julgrisen 1	Aganderätt	109	Falu	Silgaren 1	Aganderätt	160	Stockholm	Backskäret 10	Aganderätt
8	Karlsad	Björnkä 373	Aganderätt	59	Jönköping	Öskar 4	Aganderätt	110	Täby	Silgaren 1	Aganderätt	161	Upplands Väsby	Eds Prästgård 181	Aganderätt
9	Karlsad	Skär 1:387	Aganderätt	60	Göteborg	Gården 2 & 3	Aganderätt	111	Tonvalla	Silgaren 1	Aganderätt	162	Upplands Väsby	Eds Prästgård 192	Aganderätt
10	Filipstad	Björnen 1	Aganderätt	61	Skövde	Ryd 1569	Aganderätt	112	Möklåsa	Stenred 1:186	Aganderätt	163	Upplands Väsby	Sörbacken 2:6	Aganderätt
11	Älvsjö	Skibodals Prästgård 1:173 & 1:174	Aganderätt	62	Borgholm	Ridhagen 2	Aganderätt	113	Möklåsa	Stenred 1:186	Aganderätt	164	Hälsjö	Sörbacken 2:7	Aganderätt
12	Kil	Stenbåsen 1:316	Aganderätt	63	Borgholm	Ridhagen 2	Aganderätt	114	Borlänge	Urbetget 3	Aganderätt	165	Bolkyrka	Skicklinge Gård 11	Aganderätt
13	Sunne	Älsåkers 6251	Aganderätt	64	Skövde	Ryd 1569	Aganderätt	115	Möklåsa	Stenred 1:187	Aganderätt	166	Stockholm	Sken 24	Aganderätt
14	Hammarö	Göteborg 3:180	Aganderätt	65	Skövde	Ryd 1569	Aganderätt	116	Möklåsa	Stenred 1:187	Aganderätt	167	Norrålgä	Aggsvampen 1	Aganderätt
15	Hälsjö	Södergården 1	Aganderätt	66	Jönköping	Trångshäls 3:487	Aganderätt	117	Karlstad	Västra 1:117	Aganderätt	168	Upplands-Bro	Ekhammar 4:405	Aganderätt
16	Hälsjö	Södergården 2	Aganderätt	67	Nyköping	Gröndal 1:13	Aganderätt	118	Falu	Backelagen 34:386	Aganderätt	169	Upplands-Bro	Ekhammar 4:405	Aganderätt
17	Hälsjö	Södergården 3	Aganderätt	68	Göteborg	Ryd 1569	Aganderätt	119	Falu	Backelagen 34:386	Aganderätt	170	Upplands-Bro	Ekhammar 4:405	Aganderätt
18	Hälsjö	Södergården 4	Aganderätt	69	Göteborg	Ryd 1569	Aganderätt	120	Simrishamn	Silby 150:4	Aganderätt	171	Upplands-Bro	Ekhammar 4:405	Aganderätt
19	Uppsala	Berthaga 28:5 & 28:6	Aganderätt	70	Falköping	Båhagen 2	Aganderätt	121	Simrishamn	Silby 150:4	Aganderätt	172	Stockholm	Adels 22	Aganderätt
20	Uppsala	Sunnesta 17:16	Aganderätt	71	Nyköping	Sandstegen 4	Aganderätt	122	Simrishamn	Silby 150:4	Aganderätt	173	Stockholm	Silby 150:4	Aganderätt
21	Uppsala	Sunnesta 18:57	Aganderätt	72	Skövde	Ryd 1569	Aganderätt	123	Kristinehamn	Baden 2	Aganderätt	174	Stockholm	Lönholmen 1	Aganderätt
22	Uppsala	Silja 5:51	Aganderätt	73	Borgholm	Hälsjö 5:116	Aganderätt	124	Mellerud	Västra 8	Aganderätt	175	Stockholm	Rhögulen 20	Aganderätt
23	Enköpung	Gården 9	Aganderätt	74	Falköping	Falköping 27:2	Aganderätt	125	Västervik	Skyttegillet 7	Aganderätt	176	Stockholm	Åkervägen 10	Aganderätt
24	Tibro	Tapestriden 21	Aganderätt	75	Göteborg	Sil 18:2	Aganderätt	126	Västervik	Broberg 6:30	Aganderätt	177	Bolkyrka	Åkervägen 10	Aganderätt
25	Östersund	Parlidsridaren 1	Aganderätt	76	Forshaga	Risäter 57:2	Aganderätt	127	Västervik	Martinsprocessen 9	Aganderätt	178	Stockholm	Singalla 45	Aganderätt
26	Östersund	Pontny 1 & 2	Aganderätt	77	Eda	Svanen 1	Aganderätt	128	Flen	Kövan 14	Aganderätt	179	Laholm	Allarp 2:501	Aganderätt
27	Flen	Illern 1	Aganderätt	78	Skövde	Kupan 1	Aganderätt	129	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	180	Grästorp	Tammstorp 1:17	Aganderätt
28	Flen	Redjuret 1	Aganderätt	79	Mariefred	Muggebo 1:19	Aganderätt	130	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	181	Uppsala	Sunnesta 12:26	Aganderätt
29	Karlsad	Söldinge-Hamsta 1:180	Aganderätt	80	Karlsad	Lejonet 21	Aganderätt	131	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	182	Uppsala	Sunnesta 17:12:15	Aganderätt
30	Karlsad	Söldinge-Hamsta 1:180	Aganderätt	81	Forshaga	Östra Dejlors 118	Aganderätt	132	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	183	Sandviken	Backberg 1:95	Aganderätt
31	Årstad	Gården 9	Aganderätt	82	Kristinehamn	Rudstaset 24:6	Aganderätt	133	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	184	Sandviken	Backberg 1:95	Aganderätt
32	Årstad	Gården 9	Aganderätt	83	Kristinehamn	Rudstaset 24:6	Aganderätt	134	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	185	Sandviken	Backberg 1:95	Aganderätt
33	Hälsjö	Västergården 17:1	Aganderätt	84	Hammarö	Gård 3:182	Aganderätt	135	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	186	Sandviken	Backberg 1:95	Aganderätt
34	Borås	Bergstaden 5:53	Aganderätt	85	Nyköping	Falköping 1	Aganderätt	136	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	187	Tingryd	Urbukt 1:19	Aganderätt
35	Borås	Tummarp 1:189	Aganderätt	86	Nyköping	Falköping 1	Aganderätt	137	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	188	Tingryd	Urbukt 1:19	Aganderätt
36	Värnamo	Västergården 12:68	Aganderätt	87	Karlsad	Nilberga 12:46	Aganderätt	138	Flen	Mellösa-Näs 13:16	Aganderätt	189	Kungälv	Vinkeln 12	Aganderätt
37	Växjö	Tälsten 1	Aganderätt	88	Kristinehamn	Vänersvik 6:53	Aganderätt	139	Tonvalla	Eken 22	Aganderätt	190	Täby	Kogen 2	Aganderätt
38	Ljunby	Cedern 2	Aganderätt	89	Säffle	Långersvik-Backa 1:58	Aganderätt	140	Tonvalla	Hälsjö 19:1	Aganderätt	191	Gagnef	Skogen 3:72	Aganderätt
39	Ljunby	Gränen 6	Aganderätt	90	Hammarö	Bräken 1:65	Aganderätt	141	Kristinehamn	Stenby 3:1	Aganderätt	192	Enköpung	Vilbergsby 6:64	Aganderätt
40	Växjö	Saxelöven 4	Aganderätt	91	Säffle	Örne 3:17	Aganderätt	142	Skara	Skret 22:52	Aganderätt	193	Upplands Väsby	Öra Runby 2:343	Aganderätt
41	Växjö	Ålgården 4	Aganderätt	92	Kalmar	Källstorp 81 & 86	Aganderätt	143	Vallentuna	Solsta 1:7	Aganderätt	194	Årstad	Falerum 10:22	Aganderätt
42	Ljunby	Gymnasiet 2	Aganderätt	93	Hälsjö	Hammar 192	Aganderätt	144	Habo	Brandstorp 1:15	Aganderätt	195	Motala	Trollet 2:3	Aganderätt
43	Hörsby	Hörsby 2	Aganderätt	94	Hälsjö	Ålsta 1:59	Aganderätt	145	Boden	Svasta 5:21	Aganderätt	196	Mjölby	Välsberg 3:22	Aganderätt
44	Kalmar	Förmanen 1	Aganderätt	95	Borgholm	Öland 4	Aganderätt	146	Boden	Svasta 5:21	Aganderätt	197	Nora	Nyham 10:3	Aganderätt
45	Kalmar	Välby 8:3 & 8:22	Aganderätt	96	Säffle	Stumpen 1	Aganderätt	147	Ljusdal	Karnas 1:26	Aganderätt	198	Nora	Nyham 10:3	Aganderätt
46	Nyköping	Kärnkraften 21	Aganderätt	97	Kalmar	Stumpen 1	Aganderätt	148	Ljusdal	Karnas 1:26	Aganderätt	199	Norrköping	Stenby 3:1	Aganderätt
47	Nyköping	Kärnkraften 21	Aganderätt	98	Kalmar	Stumpen 1	Aganderätt	149	Ljusdal	Karnas 1:26	Aganderätt	200	Norrköping	Stenby 3:1	Aganderätt
48	Täby	Lidinge 9:27	Aganderätt	99	Norrköping	Torp 5:14	Aganderätt	150	Hälsjö	Hälsjö 19:1	Aganderätt	201	Lång	Pövla 7:1	Aganderätt
49	Gotland	Othm 1:18	Aganderätt	100	Malmö	Torätern 16	Aganderätt	151	Skövde	Hälsjö 19:1	Aganderätt	202	Hälsjö	Prästfjärden 1:16	Aganderätt
50	Gotland	Hemse Stora 11	Aganderätt	101	Malmö	Idrotten 12	Aganderätt	152	Jönköping	Skilby 7:16	Aganderätt				
51	Gotland	Kilne Övåds 1:36	Aganderätt	102	Kalmar	Drögöken 10	Aganderätt	153	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt				

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

3

Värderingsintyg från JLL



Nedan redovisas marknadsvärde för de 202 fastigheterna fördelat på tomträtt eller äganderätt. I portföljen finns 2 fastigheter upplättna med tomträtt med marknadsvärdet 28,23 miljoner kronor.

Upplåtelseform	Marknadsvärde (kr)
Äganderätt	2 274 650 000
Tomträtt	28 230 000
Total	2 302 880 000

Värderingsintyg från JLL



Bilaga 2 – Värderingsobjekt Finland

Nedan redovisas de 5 finska värderingsobjekten JLL Finland har analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

					9 412,5
Asset name	City	Address	Sector	GLA	
Hyrkinpuisto resi	Sastamala	Punkalaitumentie 37	Residential	1 001,0	
Liekolakoti	Sastamala	Liekolankatu 13	Care home	1 300,0	
Tanhurinne 4	Vantaa	Tanhurinne 4	Care home	3 398,0	
Hyrkinpuisto care	Sastamala	Punkalaitumentie 37	Care home	3 096,0	
Roukontie 18	Valkeakoski	Roukontie 18	Care home	617,5	

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.

Värderingsintyg från Colliers



This document is a Swedish translation of the original English text. In the event of discrepancies between the original English text and the Swedish translation, the English text shall prevail.

Värderingsintyg per den 30 juni 2019

Colliers International Danmark A/S ("Colliers International") har fått i uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget, Strandvägen 3, 114 51 Stockholm, att genomföra värdering av fyra fastigheter som befinner sig på olika platser runt Danmark (se Bilaga 1, Fastighetsförteckning). Värdetidpunkten för värderingarna är den 30 juni 2019. Syftet med värderingarna är att uppskatta marknadsvärdet på fastigheterna.

Fastigheterna innehas med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har genomförts av Colliers International under 2019, motsvarande ett värde om 431 645 540 SEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 23 615 kvm, varav 17 178 kvm utgörs av utbildningslokaler, 4 232 kvm utgörs av kontorslokaler, 1 826 kvm utgörs av kommersiella lokaler och 379 kvm utgörs av detaljhandel.

Några av fastigheterna är belägna i Region Hovedstaden, inte långt från Köpenhamn, medan andra är belägna i Region Själland och Region Mittjylland.

Värderingarna har utförts i enlighet med definitionerna för marknadsvärde enligt RICS Red Book och efterlever definitionerna och värderingskoncepten som återges i International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), som upprättats av International Valuation Standard Council (IVCS), enligt nedan:

"Marknadsvärdet är det uppskattade beloppet för vilket en tillgång eller en skuld skulle överlåtas under värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion som genomförs på armlängdsavstånd, efter korrekt marknadsföring och där parterna har agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

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.

Marknadsvärdet för de fyra fastigheterna i Danmark har per 2019-06-30 totalt bedömts till:

305 miljoner DKK

i bokstäver **trehundra fem miljoner danska kronor på kontantbasis**

432 miljoner SEK

i bokstäver **fyrhundra trettio två miljoner svenska kronor på kontantbasis**

Köpenhamn, 15 augusti 2019
Colliers International

Peter Winther
CEO, Partner, Chartered Surveyor

Søren Skovbjerg
Associate, M.Sc. Accounting, Strategy and Control

Bilaga 1: Fastighetsförteckning

Värderingsintyg från Colliers



Bilaga 1: Fastighetsförteckning

Beteckning	Adress
1ac and 1td Glostrup By, Glostrup	Skolevej 6, DK-2600 Glostrup
476d Slagelse Markjorder	Sdr. Stationsvej 28K, DK-4200 Slagelse
19gæ et al. Ballerup By, Ballerup	Malmparken 10, DK-2750 Ballerup
174q Randers Bygrunde	Toldbodgade 3, DK-8900 Randers C

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Koncernen för 12 månader beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 juni 2019. 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 Prospektet. I Koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdetförändringar 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 den 30 juni 2019 (MSEK) (Ej reviderade siffror)

Hysesintäkter	1 999
Driftskostnader	–407
Underhåll	–136
Förvaltningsadministration	–65
Fastighetsskatt	–28
Driftnetto	1 362
Centraladministration	–85
Resultat från intresseföretag/JV	63
Finansiella intäkter från JV	27
Finansiella kostnader	–361
Förvaltningsresultat	1 006

Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per den 30 juni 2019¹⁾ (Ej reviderade siffror)

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Antal fastigheter ²⁾	459	302	29	790
Förvaltningsfastigheter, MSEK ^{3) 4)}	10 182	17 854	2 295	30 331
Värde byggrätter, MSEK ³⁾	251	324	742	1 317
Uthyrbar area, tkvm ²⁾	864	213	720	1 797
Hysesvärde, MSEK ³⁾	1 202	741	151	2 095
Hysesintäkter, MSEK ^{3) 4)}	1 173	701	125	1 999
Driftnetto, MSEK ^{3) 4)}	927	372	63	1 362
Överskottsgrad, % ^{3) 4)}	79%	53%	50%	68%
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ³⁾	97,5%	94,6%	82,5%	95,4%
Direktavkastning, % ³⁾	5,4%	3,6%	3,9%	4,7%
WAULT, år ⁵⁾	7	N/A	3 ⁶⁾	7

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) Hämtat från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 juni 2019, s. 10.

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.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per den 30 juni 2019. Drifts- och underhållskostnader utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastighe-

ternas aktuella taxeringsvärden per den 30 juni 2019. 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 som obligationer.

Avstämningstabell avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga

Uppgifterna i avstämningstabellen nedan är hämtade från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" på sidan 49 och är inte en del av den historiska finansiella informationen som Samhällsbyggnadsbolaget tidigare publicerat.

Avstämningstabell för nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga och fastighetsbestånd per den 30 juni 2019

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Driftnetto, MSEK	927	372	63	1 362
Hysesintäkter, MSEK	1 173	701	125	1 999
Överskottsgrad, %	79%	53%	50%	68%
Hysesintäkter, MSEK	1 173	701	125	1 999
Hysesvärde, MSEK	1 202	741	151	2 095
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5%	94,6%	82,5%	95,4%
Driftnetto, MSEK	927	372	63	1 362
Förvaltningsfastigheter, MSEK	10 182	17 854	2 295	30 331
Justering avseende värde byggrätter, MSEK	251	324	742	1 317
Direktavkastning, %	5,4%	3,6%	3,9%	4,7%
Kontrakterade hyror, MSEK	1 173	701	125	1 999
Hyor vakanta ytor, MSEK	29	40	26	96
Hysesvärde, MSEK	1 202	741	151	2 095

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Den finansiella informationen för 2018, 2017 och 2016 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018 och 2017 samt från SBB i Nordens¹⁾ reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016²⁾, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Vidare har den finansiella informationen för perioden 1 januari–30 juni 2019 respektive 1 januari–30 juni 2018 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 juni 2019, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Eftersom räkenskapsåret 2016 avseende SBB i Norden är förkortat är den finansiella informationen nedan inte nödvändigtvis jämförbar mellan de redovisade perioderna.

Följande information i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018 respektive 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 juni 2019, vilka införlivas genom hänvisning. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt 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.

Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK	1 januari – 30 juni		2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad			
Hysesintäkter	893	800	1 680	1 339	187
Driftskostnader	–223	–201	–386	–303	–51
Underhåll	–51	–39	–100	–62	–18
Förvaltningsadministration	–44	–39	–92	–74	–24
Fastighetsskatt	–15	–16	–31	–23	–3
Driftnetto	560	505	1 071	877	91
Centraladministration	–51	–43	–102	–76	–19
Resultat från intresseföretag/JV	49	–	13	–	–
Resultat före finansiella poster	558	462	982	801	72
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	46	4	4	12	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	–217	–248	–538	–476	–71
Kostnader förtidslösen lån	–123	–36	–127	–	–
Valutakursdifferenser	–9	–	–	–	–
Tomträttsavgälder	–1	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	254	182	321	337	6
Värdeförändringar fastigheter	894	502	1 575	2 797	1 219
Värdeförändringar derivat	–88	4	8	–4	–
Resultat före skatt	1 060	688	1 904	3 131	1 224
Skatt	–127	–170	–214	–702	–217
Årets/periodens resultat	933	518	1 690	2 429	1 007

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 AB (publ) presenteras i detta avsnitt.

2) SBB i Nordens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 avser perioden 2016-03-02–2016-12-31.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MSEK	1 januari – 30 juni		2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad			
Periodens resultat	933	518	1 690	2 423	1 007
Omräkningsdifferenser	206	225	–4	–94	–9
Årets totalresultat	1 139	743	1 685	2 335	998

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK	30 juni		2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	2019	2018			
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Goodwill	24	25	24	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar	24	25	24	–	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	30 331	25 637	25 243	23 001	7 572
Nyttjanderätt tomträtter	134	–	–	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	4	5	5	10	6
Summa materiella anläggningstillgångar	30 469	25 642	25 248	23 011	7 578
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag/joint ventures	514	112	213	111	83
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 293	42	583	–	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	233	–	62	–	–
Andra långfristiga fordringar	12	16	73	11	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 052	170	869	122	98
Summa anläggningstillgångar	32 545	25 837	26 141	23 132	7 677
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar	25	6	30	26	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	–	–	991	–	–
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	465	–	–	–	–
Övriga fordringar	706	241	290	278	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	74	32	39	33
Summa kortfristiga fordringar	1 308	321	1 343	343	165
Likvida medel	2 691	329	157	93	506
Summa omsättningstillgångar	3 999	650	1 500	436	671
SUMMA TILLGÅNGAR	36 544	26 487	27 641	23 569	8 348

Koncernens balansräkning, forts

	30 juni				
Belopp i MSEK	2019	2018	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	83	74	80	74	1
Övrigt tillskjutet kapital	5 313	3 040	4 345	3 040	768
Balanserade vinstmedel	5 223	3 834	4 585	3 274	998
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 622	6 948	9 010	6 389	1 767
Hybridobligation	4 978	984	1 872	668	–
Innehav utan bestämmande inflytande	41	622	315	579	–
Eget kapital	15 641	8 554	11 197	7 636	1 767
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	5 532	7 114	5 898	6 596	3 180
Obligationslån	9 848	7 741	6 598	5 941	1 153
Derivat	99	30	12	35	–
Uppskjutna skatteskulder	1 175	1 019	1 047	863	206
Skuld finansiell leasing	134	-	–	34	794
Övriga långfristiga skulder	64	70	25	14	59
Summa långfristiga skulder	16 852	15 974	13 580	13 482	5 393
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	131	298	12	637	487
Företagscertifikat	2 718	700	1 840	–	–
Obligationslån	87	123	327	660	–
Leverantörsskulder	35	68	88	135	62
Kortfristiga skulder till ägare	–	–	–	40	–
Aktuella skatteskulder	11	40	19	54	23
Övriga skulder	601	425	279	654	501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468	305	299	270	116
Summa kortfristiga skulder	4 051	1 959	2 864	2 450	1 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 544	26 487	27 641	23 569	8 348

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	1 januari–30 juni		2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad			
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	254	182	321	338	6
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	0	1	2	2	1
Räntenetto	304	280	661	464	66
Erlagd ränta	-321	-297	-739	-416	-49
Erhållen ränta	44	4	4	12	5
Betald skatt	-37	-14	-1	-40	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	244	156	248	360	28
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-488	27	-6	-180	-165
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	268	-318	-402	330	672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24	-136	-160	510	535
Investeringsverksamheten					
Investering i fastigheter ¹⁾	-9 091	-1 943	-3 908	-13 679	-6 833
Försäljning av fastigheter	5 370	533	3 417	737	436
Investeringar/försäljning i inventarier	1	5	5	-6	-7
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-300	-1	-102	-28	-83
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-25	-24	-	-
Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures	281	-42	-1 574	-	-
Förändring av finansiella tillgångar	-636	-	-	-	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	-1	-2	-63	3	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 376	-1 475	-2 249	-12 973	-6 502
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	36
Apport/kvittnings-/nyemission ¹⁾	974	-	1 380	2 832	733
Emission hybridobligation	3 115	316	1 504	668	-
Inlösta preferensaktier	-	-	-98	-	-
Återköpta hybridlån	-	-	-316	-	-
Inlösta preferensaktier	-	-	-93	-	-
Emission teckningsoptioner	-	-	9	2	-
Utbetald utdelning	-277	-101	-186	-71	-
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	13	315	-
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-346	-	-299	-188	-
Upptagna lån	13 660	3 999	7 516	11 102	5 103
Amortering av lån	-10 280	-2 352	-6 895	-1 846	-251
Upptagna skulder till ägare	-	-	-	74	829
Amortering av skulder till ägare	-	-74	-74	-794	-36
Förändring övriga långfristiga skulder	39	57	12	-45	59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 885	1 845	2 473	12 049	6 473
Periodens kassaflöde	2 533	234	64	-414	506
Likvida medel vid periodens början	157	93	93	506	-
Valutakursändring i likvida medel	1	2	0	0	-
Likvida medel vid periodens slut	2 691	329	157	93	506

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

Segmentsinformation

Samhällsbyggnadsbolaget 2019 Q2, oreviderad

2019-01-01–2019-06-30, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	498	339	56	893
Fastighetskostnader	–128	–174	–30	–333
Driftnetto	370	165	26	560
Värdeförändringar	331	517	46	894
Värde förvaltningsfastigheter	17 854	10 182	2 295	30 331

Samhällsbyggnadsbolaget 2018 Q2, oreviderad

2018-01-01–2018-06-30, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	474	254	72	800
Fastighetskostnader	–111	–136	–48	–295
Driftnetto	363	118	24	505
Värdeförändringar	78	414	10	502
Värde förvaltningsfastigheter	15 390	7 583	2 664	25 637

Samhällsbyggnadsbolaget 2018, reviderad

2018-01-01–2018-12-31, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	982	565	133	1 680
Fastighetskostnader	–239	–294	–77	–610
Driftnetto	744	271	56	1 071
Värdeförändringar	681	834	60	1 575
Värde förvaltningsfastigheter	16 435	6 720	2 088	25 243

Samhällsbyggnadsbolaget 2017, reviderad

2017-01-01–2017-12-31, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	741	474	124	1 339
Fastighetskostnader	–158	–241	–62	–462
Driftnetto	583	233	62	877
Värdeförändringar	1 541	698	558	2 797
Värde förvaltningsfastigheter	14 583	5 859	2 559	23 001

SBB i Norden 2016, reviderad

2016 -03-02–2016-12-31, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	34	129	24	187
Fastighetskostnader	–5	–82	–8	–96
Driftnetto	29	47	15	91
Värdeförändringar	187	567	465	1 219
Värde förvaltningsfastigheter	2 885	3 420	1 268	7 572

Nyckeltal

Nyckeltalen som presenteras nedan är icke IFRS-mått, det vill säga finansiella mått som inte definierats enligt IFRS, inklusive mått såsom "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 är ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell ställning eller kassaflöden men som

exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det närmast jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat från 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 avsnittet "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner".

	1 januari–30 juni		2018-01-01– 2018-12-31	2017-01-01– 2017-12-31	2016-03-02– 2016-12-31
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	Reviderad, om ej annat anges	Reviderad, om ej annat anges	Oreviderad ¹⁾
Hysesintäkter enligt resultaträkningen, MSEK ²⁾	893	800	1 680	1 339	187
Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK ²⁾	560	505	1 071	877	91
Överskottsgrad, % ²⁾	63%	63%	64%	66%	49%
Periodens resultat, MSEK ²⁾	933	518	1 690	2 429	1 007
Direktavkastning, % ²⁾	4,7%	4,6%	4,7%	4,8%	5,6%
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK ²⁾	244	156	248	360	28
Marknadsvärde fastigheter, enligt balansräkningen, MSEK ²⁾	30 331	25 637	25 243	23 001	7 572
Antal fastigheter ³⁾	790	812	570	749	358
Antal kvm, tusental ³⁾	1 797	1 493	1 330	1 366	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾	95,4%	96,6%	96,2%	96,8%	98,3%
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år ³⁾	7	7	7	7	10
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK ²⁾	10 622	6 948	9 009	6 389	1 767
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), MSEK ²⁾	9 593	7 831	8 736	7 120	1 973
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), MSEK ²⁾	8 398	6 895	7 838	6 282	1 609
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	7%	6%	18%	52%	–
Belåningsgrad, % ²⁾⁴⁾	43%	59%	53%	58%	64%
Säkerställd belåningsgrad, %	19%	48%	38%	50%	51%
Soliditet, % ²⁾	43%	32%	41%	32%	21%
Justerad soliditet, % ²⁾	46%	36%	44%	36%	33%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,7	1,8	1,7	1,1
Periodens resultat per stamaktie A och B, SEK ²⁾	1,01	0,67	2,07	3,60	–
Periodens resultat per stamaktie D, SEK ²⁾	2,00	–	0,50	–	–
Utdelning per stamaktie A och B, SEK ²⁾⁵⁾	–	–	0,25	0,10	0
Utdelning per stamaktie D, SEK ²⁾	1,00	–	–	–	–
Utdelning per preferensaktie, SEK ²⁾	17,50	17,50	35,00	35,00	0
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ²⁾	756 049 031	737 949 031	741 569 031	653 360 953	7 230 434
Genomsnittligt antal stamaktier D ²⁾	55 938 413	–	918 854	–	–
Genomsnittligt antal preferensaktier ²⁾	175 251	333 205	324 983	168 360	–
Antal utestående stamaktier A och B ²⁾	756 049 031	737 949 031	756 049 031	737 949 031	7 230 434
Antal utestående stamaktier D ²⁾	73 398 336	–	41 626 390	–	–
Antal utestående preferensaktier ²⁾	175 251	333 205	175 251	333 205	–

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 avsnittet "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 NNAV), MSEK ¹⁾	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, 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.
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 A och B	Antalet stamaktier av serie A och B som är utestående vid periodens utgång.	
Antal utestående stamaktier D	Antalet stamaktier av serie D 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 balansomslutning.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk.
Direktavkastning, % ¹⁾	Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden. I beräkningen tas hänsyn till fastigheternas innehavstid.	Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto, enligt resultaträkningen, MSEK ¹⁾	Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.	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⁾	Hyresintäkter 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 resultat-räkningen, 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 intäktspotential.
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. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, 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.
Periodens resultat, MSEK ¹⁾	Periodens resultat efter skatt.	
Periodens resultat per stamaktie A och B, SEK ¹⁾	Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier samt ränta på hybridobligationen i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B 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.
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader exklusive kostnader för förtidsinlösen av lån och tomträttsavgälder.	Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.
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.
Säkerställd belåningsgrad, % ¹⁾	Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet.
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 A och B, SEK ¹⁾	Utdelning i förhållande till antalet stamaktier av serie A och B vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per stamaktie av serie A och B.
Utdelning per stamaktie D, SEK ¹⁾	Utdelning i förhållande till antalet stamaktier av serie D.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per stamaktie av serie D.
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 fastigheters 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 juni				
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	2018-01-01– 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01– 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02– 2016-12-31 Reviderad
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, MSEK	933	518	1 690	2 429	1 007
Ingående balans Eget kapital, MSEK	11 197	7 636	7 636	1 767	0,0
Utgående balans Eget kapital, MSEK	15 641	8 554	11 197	7 636	1 767
Genomsnittligt Eget kapital, MSEK	13 419	8 095	9 417	4 701	883
Avkastning på eget kapital, %	7%	6%	18%	52%	114%
Belåningsgrad					
Nettoskuld, MSEK					
<i>Långfristiga skulder, MSEK</i>					
Skulder till kreditinstitut, MSEK	5 532	7 114	5 898	6 596	3 180
Obligationslån, MSEK	9 848	7 741	6 598	5 941	1 154
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut, MSEK	131	298	12	637	487
Företagscertifikat, MSEK	2 718	700	1 840	–	–
Obligationslån, MSEK	87	123	327	660	–
Kassa och bank, MSEK	–2 691	–329	–157	–93	–507
Nettoskuld, MSEK	15 625	15 647	14 518	13 742	4 315
Balansomslutning, MSEK	36 544	26 487	27 641	23 569	8 348
Belåningsgrad, %	43%	59%	53%	58%	52%
Direktavkastning					
Driftnetto, enligt aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 362	1 167	1 112	1 111	401
Förvaltningsfastigheter, MSEK	30 331	25 637	25 243	23 001	7 572
Justering värde byggrätter, MSEK	–1 317	–1 232	–1 331	–1 178	–421
Direktavkastning, %	4,7%	4,8%	4,7%	4,8%	5,6%
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Hysesintäkter, enligt aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 999	1 732	1 585	1 588	187
Hysesvärde, MSEK	2 095	1 793	1 647	1 641	190,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4%	96,6%	96,2%	96,8%	98,3%
Justerad soliditet					
Eget kapital, MSEK	15 641	8 554	11 197	7 636	1 767
Uppskjuten skatteskuld, MSEK	1 175	1 019	1 047	863	206
Ägarlån, MSEK			–	73,6	794,0
Balansomslutning, MSEK	36 544	26 487	27 641	23 569	8 348
Justerad soliditet, %	46%	36%	44%	36%	33%

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal, forts

	1 januari–30 juni		2018-01-01– 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01– 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02– 2016-12-31 Reviderad
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad			
Soliditet					
Eget kapital, MSEK	15 641	8 554	11 197	7 636	1 767
Balansomslutning, MSEK	36 544	26 487	27 641	23 569	8 348
Soliditet, %	43%	32%	41%	32%	21%
Substansvärde (EPRA NAV)					
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK					
Eget kapital, MSEK	15 641	8 554	11 197	7 636	1 767
Hybridobligation, MSEK	–4 978	–984	–1 873	–668	
Innehav utan bestämmande inflytande	–41	–622	–315	–579	–
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK	10 622	6 948	9 009	6 389	1 767
Preferensaktiekapital, MSEK	–88	–167	–88	–167	–397
D-aktiekapital, MSEK	–2 215		–1 244	–	
Återläggning av derivat, MSEK	99	30	12	35	–
Återläggning av uppskjuten skatteskuld, MSEK	1 175	1 019	1 047	863	206
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK	9 593	7 831	8 736	7 121	1 576
Utdelning per preferensaktie					
Utdelning, MSEK	3,1	5,8	11,7	5,9	0,0
Antal preferensaktier	175 251	333 205	333 205	168 360	0,0
Utdelning per preferensaktie, SEK	17,50	17,50	35,00	35,00	0,00
Utdelning per stamaktie A och B					
Utdelning, MSEK	189,0	73,8	73,8	0,0	0,0
Antal stamaktier av serie A och B	756 049 031	756 049 031	737 949 031	7 230 434	17 706 046
Utdelning per stamaktie A och B, SEK	0,25	0,10	0,10	0,00	0,00
Utdelning per stamaktie D					
Utdelning, MSEK	73,4	–	–	–	–
Antal stamaktier av serie D	73 398 336	–	–	–	–
Utdelning per stamaktie D, SEK	1,00	–	–	–	–
Överskottsgrad					
Driftnetto, MSEK	560	505	1 071	877	91
Hysesintäkter, MSEK	893	800	1 680	1 339	187
Överskottsgrad, %	63%	63%	64%	66%	49%

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Den finansiella informationen för perioden 1 januari–30 juni 2019 och perioden 1 januari–30 juni 2018 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 juni 2019, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Den finansiella informationen för 2018, 2017 och 2016 som redovisas nedan har hämtats från dels Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018 och 2017, dels från SBB i Nordens¹⁾ reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016²⁾, 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 juni 2019 och Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för 2018 och 2017 och SBB i Nordens¹⁾ reviderade årsredovisning för 2016, vilka införlivas genom hänvisning. Samhällsbyggnadsbolaget faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förutsägs i den framtåtriktade informationen till följd av många olika faktorer, inklusive men inte begränsat till vad som anges på annan plats i detta Prospekt, inklusive de som anges i avsnittet "Riskfaktorer".

Jämförelse mellan perioden 1 januari–30 juni 2019 och 1 januari–30 juni 2018

Fastighetsbestånd

Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 30 juni 2019 totalt 790 fastigheter (812). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 30 331 MSEK (25 637), den uthyrningsbara ytan var 1 797 tkv (1 493).

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 893 MSEK (800). Av hyresintäkterna avsåg 339 MSEK bostäder, 498 MSEK samhällsfastigheter och 56 MSEK övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95,4 procent (96,2). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till –333 MSEK (–295) och för kvartalet (perioden 1 april–30 juni 2019) –144 MSEK (–138). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskott uppgick till 560 MSEK (505) för perioden 1 januari–30 juni 2019. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 63 procent (63).

Centraladministration

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till –51 MSEK (–43). För kvartalet (perioden 1 april–30 juni 2019) var kostnaderna –24 MSEK (–22). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering.

Finansiella poster

Finansnettot för perioden uppgick till –304 MSEK (–280). För kvartalet (perioden 1 april–30 juni 2019) uppgick finansnettot till –185 MSEK (–141). I de finansiella kostnaderna ingår till största del räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar stora engångsrelaterade utgifter i form av uppläggningsavgifter för upptagande av lån och kostnad för förtidslösen av dyra lån om ca –123 MSEK (–36) för perioden och –98 MSEK (–16) för kvartalet (perioden 1 april–30 juni 2019).

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till 894 MSEK (502) varav –307 MSEK (–4) var realiserade värdeförändringar och 1 201 MSEK (506) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 40 MSEK (54). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. I den realiserade värdeförändringen ingår försäljningen av DNB:s huvudkontor i Oslo om –272 MSEK. Försäljningen baserades på ett värde motsvarande senaste värdering med ett avdrag för uppskjuten skatt, vilket redovisningsmässigt leder till en negativ värdeförändring då upplösning av motsvarande bokförd uppskjuten skatt redovisas på raden uppskjuten skatt. Fastigheten hade samtidigt finansierats med ett långt obligationslån på 2 795 MNOK som givet Samhällsbyggnadsbolagets finansiella utveckling hade varit dyrt att lösa i förtid. I samband med försäljningen förhandlades det fram en lösning att sänka det överenskomna fastighetsvärdet i affären med ca 67 MSEK. Denna lösning påverkar också den realiserade värdeförändringen.

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.

2) SBB i Nordens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 avser perioden 2016-03-02–2016-12-31.

Skatt

Periodens resultat efter skatt var 933 MSEK (518) och belastades med –127 MSEK (–170) i skatt varav –37 MSEK (–14) avsåg aktuell skatt och –90 MSEK (–156) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den uppskjutna skatten har påverkats av justeringar för tidigare period, främst hänförliga till underskottsavdragsberäkningar om 44 MSEK. Dessutom har ca 184 MSEK redovisats som en skatteintäkt till följd av försäljningen av DNB:s huvudkontor. Som en följd av de nya skattereglerna som gäller fr.o.m. den 1 januari 2019 omvärderades uppskjuten skatt till 20,6 procent redan 2018. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent 2019 och därefter till 20,6 procent 2021. SBB har beslutat att beräkna de uppskjutna skatteskulderna till 20,6 procent då de inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt var 933 MSEK (518).

Kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 244 MSEK (156) under perioden och kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 24 (–136). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –4 376 MSEK (–1 475), drivet av förvärv om –9 091 MSEK och avyttringar om 5 370 MSEK av fastigheter, under perioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 6 885 MSEK (1 845) för perioden där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört emissioner av stamaktier och hybridobligationer i syfte att finansiera förvärv av fastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2019 till 15 641 MSEK (11 197). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 4 978 MSEK och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) om 41 MSEK. Soliditeten uppgick till 43 procent (41), den justerade soliditeten till 46 procent (44) och belåningsgraden till 43 procent (53).

Jämförelse av räkenskapsåret 2018 och 2017**Fastighetsbestånd**

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2018 totalt 570 fastigheter (749) belägna i 131 kommuner (128). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 25 243 MSEK (23 001), den uthyrningsbara ytan var 1 330 tkvm (1 366) och hyresvärdet uppgick till 1 647 MSEK (1 641). Ökningen av fastigheternas värde berodde bland annat på förvärv om 3 597 MSEK (13 466), försäljningar om 3 359 MSEK (695) samt investeringar om 311 MSEK (209). Hyresvärdet ökade från 1 641 MSEK till 1 647 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 96 procent.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 680 MSEK (1 339) för räkenskapsåret 2018. Intäktsökningen var framförallt driven av förvärv, investeringar och nytecknade hyresavtal. Vid utgången av perioden hade Samhällsbyggnadsbolaget hyresintäkter om 1 585 MSEK per rullande 12 månaders intjäningsförmåga. Av dessa utgjorde samhällsfastigheter 987 MSEK, motsvarande 62 procent av total hyresintäkt, bostäder utgjorde 488 MSEK, motsvarande 31 procent av total hyresintäkt. Genomsnittshyran för bostadsfastigheter uppgick till 971 SEK/kvm och samhällsfastigheter 1 520 SEK/kvm enligt aktuell intjäningsförmåga.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –610 MSEK (–462) för räkenskapsåret 2018. De bestod i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Årsutfallet för driftskostnadsposterna värme, el och snöröjning översteg normalt utfall med cirka 20 MSEK. Det högre utfallet berodde dels på en extra kall och lång vinter och dels på en ytterligare belastning p.g.a. den stora snömängden som kom under första tertiet.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskott uppgick till 1 071 MSEK (877) för räkenskapsåret 2018. Ökningen berodde framförallt på ett större bestånd men även på investeringar och driftoptimering. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 64 procent (66).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till –74 MSEK (–76) för räkenskapsåret 2018. 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 –661 MSEK (–464) för räkenskapsåret 2018, varav finansiella intäkter uppgick till 4 MSEK (12) och finansiella kostnader uppgick till –665 MSEK (–476).

Värdeförändringar

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 575 MSEK (2 797) för räkenskapsåret 2018. De realiserade värdeförändringarna utgjordes till del av värdeskapande avseende byggrätter om 177 MSEK (749). Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 519 MSEK. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. Vid utgången av 2018 uppgick den genomsnittliga direktavkastningen till 4,4 procent inklusive byggrätter och 4,7 procent exklusive byggrätter.

Skatt

Uppskjuten skatt beräknas fr.o.m. halvårsskiftet med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 1 047 MSEK (863) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

Som en följd av de nya skattereglerna vilka gäller fr.o.m. 1 januari 2019 har uppskjuten skatt i den svenska verksamheten omvärderats till 20,6 procent. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent år 2019 och därefter till 20,6 procent år 2021. Samhällsbyggnadsbolaget har beslutat att beräkna de uppskjutna skatteskulderna till 20,6 procent då de inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020. Resultatet av ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent var 48 MSEK under 2018.

Total skatt på resultatet var –214 MSEK (–702) varav –1 MSEK (–40) avsåg aktuell skatt och –212 MSEK (–662) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag.

Periodens resultat

Resultat efter skatt uppgick till 1 690 MSEK (2 429) för räkenskapsåret 2018.

Kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 248 MSEK (361) för räkenskapsåret 2018 och kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till –161 (510). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –2 249 MSEK (–12 973), drivet av förvärv om –3 908 MSEK och avyttringar om 3 418 MSEK av fastigheter, för räkenskapsåret 2018. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 474 MSEK (12 049) för räkenskapsåret 2018 där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört emissioner av stamaktier och hybridobligationer i syfte att finansiera förvärv av fastigheter.

Eget kapital

Per den 31 december 2018 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital till 11 197 MSEK (7 636). Soliditeten var 41 procent (32) medan den justerade soliditeten uppgick till 44 procent (36). Under 2018 har en del av ett hybridobligationslån köpts tillbaka om 300 MSEK och en ny hybridobligation om 1 200 MSEK samt D-aktier om 1 290 MSEK och B-aktier om 135 MSEK emitterats. Då hybridobligationslånen är eviga och inlösen enbart kan påkallas av Bolaget klassificeras det redovisningsmässigt som ett eget kapitalinstrument. Hybridobligationslånen är noterade 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 18 procent (52).

Jämförelse mellan räkenskapsåret 2017 och 2016¹⁾ Fastighetsbestånd

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2017 totalt 749 fastigheter (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 fastigheternas 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 var 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 MSEK (–96) för räkenskapsåret 2017. De bestod i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär var kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalt.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskott uppgick till 877 MSEK (91) för räkenskapsåret 2017. Ökningen berodde framförallt på ett större bestånd men även på investeringar och driftsoptimering. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 66 procent (49).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till –76 MSEK (–19) 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 –464 MSEK (–66 MSEK) för räkenskapsåret 2017, varav finansiella intäkter uppgick till 12 MSEK (5) och finansiella kostnader uppgick till –476 MSEK (–71).

1) Räkenskapsåret 2016 avser SBB i Norden och 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.

Värdeförändringar

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2 797 MSEK (1 219) för räkenskapsåret 2017. De orealiserade värdeförändringarna utgjordes 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 och 5,1 procent exklusive byggrätter.

Skatt

Den uppskjutna skattefordran uppgick till 76 MSEK (20) för räkenskapsåret 2017 och avsåg främst Samhällsbyggnadsbolagets skattemässiga underskott. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 940 MSEK (227) och bestod av skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver.

Total skatt på resultatet var -702 MSEK (-217) varav -40 MSEK (-) avsåg aktuell skatt och -662 MSEK (-217) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter.

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

Periodens resultat

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

Kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 361 MSEK (28) för räkenskapsåret 2017 och kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 510 (536). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -12 973 MSEK (-6 502), drivet av förvärv om -13 679 MSEK och avyttringar om 737 MSEK av fastigheter, för räkenskapsåret 2017. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 12 049 MSEK (6 473) 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 1 000 MSEK. Då hybridobligationslånet är evigt och inlösen enbart kan påkallas av Bolaget klassificeras det redovisningsmässigt som ett eget kapitalinstrument. 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.

Känslighetsanalys

Resultat

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på Koncernens intjäningsförmåga¹⁾ och balansräkning per den 30 juni 2019. Känslighetsanalysen visar effekten på Koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv. Samhällsbyggnadsbolaget har sedan 30 juni 2019 räntesäkrat samtliga lån innebärandes att en förändring av Stibor inte ger en förändring av Samhällsbyggnadsbolagets räntekostnader.

MSEK	Förändring +/-	Årlig resultat-effekt, MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 20,95
Hyresintäkter	1 procent	+/- 19,9
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 6,4
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 184,2

Fastighetsvärde

Fastighetsvärderingarna per den 30 juni 2019 är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

MSEK	Förändring +/-	Värdepåverkan, MSEK
Hyresvärde	5 procent	1 594 / -1 614
Kalkylränta	0,25 procent	-525 / 546
Direktavkastningskrav	0,25 procent	-781 / 864

1) Se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 30 juni 2019. 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 den 30 juni 2019 till 18 316 MSEK, varav 5 663 MSEK avsåg skulder till kreditinstitut, 9 935 MSEK avsåg obligationslån och 2 718 MSEK avsåg företagscertifikat. Samhällsbyggnadsbolagets belåningsgrad uppgick per den 30 juni 2019 till 43 procent. Nedanstående tabeller avser Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital och skuldsättning per den 30 juni 2019. I tabellen nedan är interimsskulder och uppskjuten skatt ej inkluderat. Skulderna i tabellen nedan utgörs av både räntebärande och icke räntebärande skulder.

MSEK	Per den 30 juni 2019
Kortfristiga finansiella skulder	3 572
Mot garanti eller borgen	
Mot säkerhet ¹⁾	160
Utan garanti eller säkerhet	3 412
Långfristiga finansiella skulder	15 677
Mot garanti eller borgen	
Mot säkerhet ²⁾	6 882
Utan garanti eller säkerhet	8 795
Summa finansiella skulder	19 249
Eget kapital	15 641
Aktiekapital	83
Övrigt tillskjutet kapital	5 316
Annat eget kapital inkl. årets resultat	10 242
Totalt eget kapital	34 890

1) Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.

2) Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.

Nettoskuldsättning

MSEK	Per den 30 juni 2019
(A) Kassa	
(B) Likvida medel ¹⁾	2 691
(C) Lätt realiserbara värdepapper	
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	2 691
(E) Kortfristiga fordringar	1 196
(F) Kortfristiga banklån	2 831
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	105
(H) Andra kortfristiga skulder	636
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	3 572
(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)-(E)-(D)	-315
(K) Långfristiga banklån	5 532
(L) Emitterade obligationer	9 848
(M) Andra långfristiga lån	297
(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	15 677
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	15 362

1) Likvida medel avser banktillgodohavanden.

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 såväl ägare som kreditgivare samt ägarnas avkastningskrav på eget kapital. Yttre faktorer såsom konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar också. Samhällsbyggnadsbo-

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

Eget kapital

Aktiekapital

Per den 30 juni 2019 uppgick aktiekapitalet till 82 962 262 SEK och kvotvärdet var 0,1 SEK, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 546 071 540 stamaktier av serie B, 73 398 336 stamaktier av serie D och 175 251 preferensaktier.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Samhällsbyggnadsbolagets ägare i form av aktieägartillskott samt avseende emitterade stamaktier och preferensaktier. Preferensaktiekapitalet uppgick till 88 MSEK per den 30 juni 2019.

Annat eget kapital inklusive årets resultat

Annat eget kapital utgörs, utöver balanserat resultat inklusive årets resultat, av kapital avseende emitterade hybridobligationer samt innehav utan bestämmande inflytande.

Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 30 juni 2019 utestående hybridobligationer uppgående till cirka 5 MDSEK. Hybridobligationerna har en evig löptid, varav 1,9 MDSEK av hybridkapitalet löper med rörlig kupongränta och resterande del löper med fast kupongränta uppgående till 4,625 procent. Samhällsbyggnadsbolaget har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Samhällsbyggnadsbolaget har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationerna är efterställda samtliga andra fordringsägare.

Innehav utan bestämmande inflytande, som uppgick till 41 MSEK per den 30 juni 2019, avser de preferensaktier i dotterbolagen Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) och Nye Barcode 121 Bidco AS som Samhällsbyggnadsbolaget inte kontrollerar.

Extern finansiering

Samhällsbyggnadsbolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna samt investerare på kapitalmarknaden. Samhällsbyggnadsbolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering. Skuldportföljen utgörs av banklån, främst i SEK men även i

NOK, icke säkerställda obligationer i SEK och EUR och säkerställda obligationer i NOK samt företagscertifikatprogram i SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har Samhällsbyggnadsbolaget även emitterat hybridobligationer. Vid periodens slut uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 69 procent av de totala räntebärande skulderna. Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 30 juni 2019 räntebärande skulder om 18 316 MSEK. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick till 1,96 procent. Räntebindningstiden för samtliga räntebärande skulder uppgick till i genomsnitt 4,00 år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,74 år. Kapitalbindningsstrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellerna nedan. Samhällsbyggnadsbolagets lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och soliditet. Om inte Samhällsbyggnadsbolaget uppfyller dessa åtaganden och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteterna och begära återbetalning av lånen.

Kapitalbindningsstruktur (exklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, MSEK	Andel
< 1 år	239	2%
< 2 år	1 106	7%
< 3 år	3 140	20%
< 4 år	793	5%
< 5 år	3 297	21%
> 5 år	7 097	45%
Summa	15 672	100%

Kapitalbindningsstruktur (inklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, MSEK	Andel
< 1 år	2 957	16%
< 2 år	1 106	6%
< 3 år	3 140	17%
< 4 år	793	4%
< 5 år	3 298	18%
> 5 år	7 097	39%
Summa	18 390	100%

Företagscertifikat

I maj 2018 upprättade Samhällsbyggnadsbolaget ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 MDSEK. Arrangör av programmet är Swedbank och emissionsinstitutet för programmet är Swedbank, Nordea, DNB och Danske Bank. 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 juni 2019 har Samhällsbyggnadsbolaget 1 720 MSEK i utestående certifikat i SEK samt 95 MEUR i utestående certifikat i EUR.

Obligationslån

Bolaget har per den 30 juni 2019 emitterat obligationslån om totalt 9 935 MSEK. Tabellen nedan ger en överblick av utestående säkerställda och icke-säkerställda obligationer (inklusive hybridobligationer) per den 30 juni 2019. För en närmare beskrivning av dessa obligationer och viss historik hänvisas till efterföljande avsnitt.

ISIN-kod	Valuta	Nominellt belopp, miljoner	Varav återköpt, miljoner	Slutdatum	Ränta, procent ¹⁾
SE0010869123	SEK	300	277	dec/2019	FXD 2,90
SE0009805468	SEK	1 500	1 423	apr/2020	FRN 6,00
SE0010414581	SEK	750	163	jan/2021	FRN 3,90
SE0010985713	SEK	474	116	maj/2021	FRN 3,90
SE0011725514	SEK	1 000	546	okt/2022	Ej golv FRN 3,60
SE0012256741 GREEN	SEK	500	–	feb/2024	Ej golv FRN 3,30
SE0012313245	SEK	200	–	feb/2024	Ej golv FRN 3,25
SE0011642776	SEK	1 200	–	Hybrid	Ej golv FRN 6,35
SE0010414599	SEK	1 000	300	Hybrid	FRN 7,00
XS1974894138	EUR	300	–	Hybrid	FXD 4,625
XS1993969515	EUR	500	3	jan/2025	FXD 1,75
XS1997252975	SEK	600	–	jan/2025	Ej golv FRN 1,90
XS2000538699	SEK	200	–	maj/2023	Ej golv FRN 1,40
XS1993969515	EUR	30	–	jan/2025	FXD 1,58
NO963342624 (säkerställd)	SEK	683	–	dec/2021	FRN 1,85
NO0010777683 (säkerställd)	NOK	620	–	nov/2023	FXD 3,00

1) Med "FRN" avses Floating Rate Notes, obligationer med rörlig ränta. Med "FXD" avses obligationer med fast ränta. Med "ej golv" avses att den rörliga räntan inte har ett räntegolv.

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 juni 2019 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 justitiedepartementets fastighet i Oslo under 2016 emitterades två obligationslån som per den 30 juni 2019 uppgick till 620 MNOK. 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 som löpte på 7 år med en ränta om 4,5 procent och som nu är återköpt. I samband med förvärvet av Barcode övertogs och utökades ett obligationslån som omfattade en junior del som löpte på 3,5 år med en ränta om 5,75 procent samt en senior del som löpte 7,5 år med en ränta om 3,75 procent. Dessa obligationslån är återköpta förutom en mindre del om 10 MNOK.

Icke säkerställda obligationer

Bolagets dotterbolag, SBB i Norden, 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 inledde den 9 januari 2018 ett skriftligt förfarande för att få obligationsinnehavarnas samtycke till att låta Bolaget ersätta

SBB i Norden 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 juni 2019 är obligationslån om 77 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget först givit ut ett nytt obligationslån om 500 MSEK och därefter genomfört återköp av obligationslån om 1 423 MSEK. 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 1 000 MSEK med ISIN-kod SE0010414581. Obligationen löper om tre (3) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,90 procent. Per den 30 juni 2019 är obligationslån om 587 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 163 MSEK. 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 juni 2019 är obligationslån om 23 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 277 MSEK. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående

ende 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 seniort icke säkerställt obligationslån om 250 MSEK inom en ram om 1 000 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 juni 2019 är obligationslån om 358 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 116 MSEK och efter att ha givit ut ett nytt obligationslån om 224 MSEK 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, efterutdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 3 oktober 2018 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 1 000 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 juni 2019 är obligationslån om 454 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 546 MSEK. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som innebär att utdelning enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 19 februari 2019 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 200 MSEK inom en ram om 1 000 MSEK med ISIN-kod SE0012313245. Obligationen löper om fem (5) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,25 procent (ej STIBOR golv). Per den 30 juni 2019 är obligationslån om

200 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.

Grön icke säkerställd obligation

Bolaget emitterade den 14 februari 2019 ett seniort icke säkerställt grönt obligationslån om 500 MSEK inom en ram om 2 000 MSEK med ISIN-kod SE0012256741, vilket är Bolagets första obligation som noterats på Nasdaq Stockholms Sustainable Bonds-lista. Obligationen löper om fem (5) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,30 procent (ej STIBOR golv). Per den 30 juni 2019 är obligationslån om 500 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 juni 2019 är hybridobligationslån om 700 MSEK utestående



ende under denna hybridobligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 300 MSEK.

Bolaget emitterade den 13 september 2018 ett nytt evigt och efterställt hybridobligationslån om 1 000 MSEK inom en ram om 1 500 MSEK med ISIN-kod SE0011642776. Bolaget emitterade den 5 oktober 2018 respektive den 25 oktober ytterligare hybridobligationslån därunder om 100 respektive 100 MSEK. Hybridobligationen har en evig löptid och en rörlig ränta om STIBOR 3m + (i) 6,35 procent fram till och med den 13 mars 2029; (ii) 6,60 procent från och med den 13 mars 2029 till och med den 13 mars 2044; och (iii) 7,35 procent från och med den 13 mars 2044 och framåt (ej STIBOR golv). Per den 30 juni 2019 är hybridobligationslån om 1 200 MSEK utstående under denna hybridobligation.

Bolaget emitterade den 26 april 2019 ett evigt efterställt hybridobligationslån om 300 MEUR inom en ram om 300 MEUR med ISIN-kod XS1974894138, noterat på Euronext Dublin. Hybridobligationen har en evig löptid med en löptid till första inlösen om 5,25 år och en fast kupong på 4,625 procent. Per den 30 juni 2019 är hybridobligationslån om 300 MEUR utstående under denna hybridobligation.

EMTN-obligationer

Den 26 april 2019 etablerade Bolaget ett EMTN-program (Euro Medium Term Note Programme) med en låneram om 2,5 miljarder EUR, där Irlands centralbank godkände Bolagets grundprospekt samma dag, vilket finns tillgängligt på Bolagets hemsida. EMTN-programmet kommer att komplettera Samhällsbyggnadsbolagets nuvarande långa finansiering och är avsett för att emittera obligationer på den internationella kapitalmarknaden.

Den 14 maj 2019 emitterade Bolaget en icke säkerställd obligation om 500 MEUR med ISIN-kod XS1993969515, noterad på Euronext Dublin, under detta program. Obligationen har förfallodatum den 14 januari 2025 med en fast kupong om 1,750 procent. Den 16 maj 2019 emitterade Bolaget en icke säkerställd obligation om 600 MSEK med ISIN-kod XS1997252975, noterad på Euronext Dublin, under detta program. Obligationen har förfallodatum den 14 januari 2025 med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 1,90 procent (ej STIBOR golv). Den 22 maj 2019 emitterade Bolaget ytterligare en icke säkerställd obligation om 200 MSEK med ISIN-kod XS2000538699, noterad på Euronext Dublin, under detta program. Obligationen har förfallodatum i maj 2023 med en rörlig ränta om STIBOR +1,40 procent (ej STIBOR golv). Slutligen så utökades obligationen med ISIN-kod XS1993969515 med ytterligare 30 MEUR med en fast ränta om 1,58 procent.

Per den 30 juni 2019 är obligationslån om cirka 606 MEUR¹⁾ utstående under detta program.

Obligationslån efter den 30 juni 2019

Den 29 augusti 2019 emitterade Bolaget en icke säkerställd obligation om 500 MEUR med ISIN-kod XS2049823680 och likviddag 4 september 2019, noterad på Euronext Dublin, under dess befintliga EMTN-program. Obligationen har förfallodatum den 4 september 2026 med en fast kupong om 1,125 procent.

Materiella anläggningstillgångar

Per den 30 juni 2019 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets materiella anläggningstillgångar till 30 469 MSEK varav förvaltningsfastigheter uppgick till 30 331 MSEK, nyttjanderätt tomträtter uppgick till 134 MSEK och inventarier, verktyg och installationer uppgick till 4 MSEK. Samhällsbyggnadsbolagets förvaltningsfastigheter belastades per den 30 juni 2019 med inteckningar uppgående till cirka 21 599 MSEK.

Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

MSEK	Per den 30 juni 2019
Förvaltningsfastigheter	30 331
Nyttjanderätt tomträtter	134
Inventarier, verktyg och installationer	4

Investeringar

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

Samhällsbyggnadsbolaget investerade 209 MSEK under 2017. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget fastigheter om 13 470 MSEK.

Samhällsbyggnadsbolaget investerade 311 MSEK under 2018. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget fastigheter om 3 597 MSEK.

Under perioden 1 januari–30 juni 2019 har Samhällsbyggnadsbolaget investerat 226 MSEK i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna har Samhällsbyggnadsbolaget förvärvat fastigheter för 8 864 MSEK under perioden 1 januari–30 juni 2019.

Sedan den 30 juni 2019 har Samhällsbyggnadsbolaget inte genomfört några väsentliga investeringar.

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 detta Prospekt har Bolaget inte gjort några fasta åtaganden om väsentliga investeringar.

1) Baserat på en valutakurs EUR/SEK om 10,5633 per den 28 juni 2019 för obligationerna som emitterades i SEK.

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 2020. 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	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Lennart Schuss	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja
Ilija Batljan	Styrelseledamot	2017	Nej	Nej
Sven-Olof Johansson	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Fredrik Svensson	Styrelseledamot	2018	Ja	Nej
Hans Runesten	Styrelseledamot	2014*	Ja	Ja
Eva Swartz Grimaldi	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Anne-Grete Strøm-Erichsen	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja

* Hans Runesten var även styrelseledamot för den tidigare verksamheten som bedrevs under företagsnamnet Effnetplattformen AB (publ).

LENNART SCHUSS

Född 1954. Styrelseordförande sedan 2017, ordförande i revisionsutskottet och ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning:	Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Brasil Development AB, Briot AB och Skoga Invest AS. Styrelsuppleant för Strandeken Fastigheter AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Rådgivare till Genesta Fastighetsfonder samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Judiska Församlingen i Stockholm Service Aktiebolag och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Widia Aktiebolag, IB Gångsta Holding AB, IB Härsta 1 AB, IB Härsta 2 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsuppleant för ST Bostäder AB, TTF Invest AB, Westerlingska Gården AB, SP Skölden 1 AB, Fastighets AB Idbäcken, Eskilstunafastigheter III AB, Kajsarporten Fastighets AB, NF Järnhandlaren AB, Vinterklasen Kastanjen AB, Valerum Brovakten AB, Gimmel Hästen AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Härsta Västland Förvaltning AB, Korsaröds Fastighets AB, Fastighetsbolaget Broberg i Söderhamn AB, Bergrick Rickomberg AB, Bergrick Bostäder AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Klöver Skärgårdsgatan AB, Bergrick Bostadsrätter AB, SHSVBIO 13 AB, Högkullen Akvarell AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	2 634 957 A-aktier och 15 624 060 B-aktier.

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 Cryptzone Research & Development Aktiebolag, Cryptzone Group AB, Cryptzone Digital AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Used A Porter International AB, Health Runner AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB, Ilija Batljan Invest AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.

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

Styrelseordförande för Alkärrsplan Aktiebolag, Cryptzone International Aktiebolag, Appload AB, Nynäshamn Offshore AB, Södöparken AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Vinterklassen Kastanjen AB, Folkhem Trä AB, Dalafast Mariabacken2 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.

Styrelseledamot för Rikshem Pålsjö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Folkhem Produktion Aktiebolag, Doro Care AB, Rikshem Östkalmar AB, Värmdöbostäder Aktiebolag, Rikshem Kalmarcentrum AB, TargetEveryOne AB (publ), Rikshem Fågeln AB, BoViva Aktiebolag, FD Jorden AB, Rikshem Planteringen AB, Broskeppet Försommaren AB, Broskeppet Sannegård AB, Rikshem Helsingborg AB, Jorden Solkensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Phoniro AB, Rikshem Bikupan AB, Rikshem Högaborg AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen 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, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran 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, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Eskilstunafastigheter III 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, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Statten AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Rikshem Gärdeskvärnen Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, SP Tillbringaren 2 AB, Rikshem Makaren AB, Valsta Bostad 2 AB, Valsta Bostad 1 AB, Kistaklippans Fastigheter 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, Valsta Bostad 5 AB, Valsta Bostad 3 AB, Korsaröds Fastighets AB, Farsta Intressenter AB, Vinterklassen Ek9 AB, Vinterklassen Liljan AB, Vinterklassen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Klövern Skärgårdsgatan AB, SHSVBIO 13 AB, Höggullen Akvarell AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening, Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.

Styrelsesuppleant för Nya Valsta Centrum AB, Valsta Bostad 6 AB och Valsta Bostad 4 AB.

Extern verkställande direktör för Rikshem AB (publ).

**Innehav i Bolaget
(inkl. eventuellt
närståendeinnehav):**

109 053 868 A-aktier, 1 137 606 B-aktier och 5 000 000 teckningsoptioner.

SVEN-OLOF JOHANSSON

Född 1945. Styrelseledamot sedan 2017 och ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning:

Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.

**Övriga nuvarande
befattningar:**

Styrelseordförande för Gaudemus AB, Deamatrix Förvaltning Aktiebolag, FastProp Gävle AB, FastProp Holding AB, Xenella Holding AB, Centralparken Täby III AB, Centralparken Täby IV AB, Slättö Fastpartner Spånga AB.

Styrelseledamot för Kebarco AB, Autoropa Aktiebolag, Storheden Invest AB, STC Interfinans Aktiebolag, Batteriet Hus AB, Landeriet Förvaltning AB, Fastpartner Årsta 76:2 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, Fastighetspartner Hallstahammar 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, Compactor Fastigheter AB, FastPartner Mälarparken AB, Batteriet Centrumhus AB, Västsvenska Hotellfastigheter AB, Svenska Stadshotell AB, Fastpartner Bagaren 7 AB, Nordpartner Aktiebolag, Fastpartner Humlet AB, VATELLUS AB, FastPartner Frihamnen AB, FastPartner Tech Center AB, Fastighetspartner Globen AB, FastPartner Sätedalens 2 AB, Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB, Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB, Fastighetspartner Avaström Holding AB, FastPartner Syllen 4 AB, Fastighetspartner AB Drillsnäppan, Fastighetspartner Skolfastigheter AB, FastPartner Västerbotten 19 AB, Fastpartner Märsta 24:4 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 124:3 AB, FastPartner Hemsta 9:4 AB, FastPartner Fastigheter Märsta AB, FastPartner Hammarby-Smedby AB, Vallentuna 1:472 AB, Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB, Fastighets AB Krejfast, FastPartner Brista AB, FastPartner Märsta Kontor AB, Fastighets AB Repslagaregatan, 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 Mälaren 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 Valbo-Backa 6:13 AB, FastPartner Slakthuset 22 AB, Tarrt Förvaltning AB, Fastpartner Kostern 11 AB, FastPartner Sjöstugan 1 AB, FastPartner Pooc AB, Fastpartner Karis 4 AB, Fastpartner Karis 3 AB, FastPartner Ekenäs 4 AB, FastPartner Ekenäs 3 AB, FastPartner Ekenäs 2 AB, FastPartner Ekenäs 1 AB, FastPartner Bolmensvägen AB, FastPartner Gustav 1F AB, FastPartner Gustav 1B AB, FastPartner Gustav 1 AB, FastPartner Gustav 1C AB, FastPartner Gustav 1D AB, FastPartner Gustav 1E AB, FastPartner Bromsten Holding II AB, FastPartner Bromsten Holding I AB, FastPartner Bosgården 1:32 AB, FastPartner Sättra Skolfastigheter AB, Fastpartner Kungsängen 40:1 AB, Fastpartner Flyggodset AB och Fastpartner Reläet 8 AB.

Styrelsesuppleant för Colinasverdes AB, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB och Centralparken Holding AB.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Heimstaden Geflefastigheter AB, Centralparken Täby II AB och Centralparken Täby I AB. Styrelseledamot för NCC Aktiebolag, Batteriet Fastigheter AB, Fastighets AB Solrenen, Fastighetspartner Bromsten AB, CareDx International AB, Mio Fastigheter i Tibro AB, Rinkebyvägen 11 Fastighets AB, Fastighets AB R 7:176, Gunhild 5 A ekonomisk förening, Gunhild 5 B ekonomisk förening, Gunhild 5 C ekonomisk förening och Gunhild 5 D ekonomisk förening. Kommanditdelägare för Hallsta Förvaltnings Kommanditbolag.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	21 997 977 A-aktier och 25 405 525 B-aktier.

FREDRIK SVENSSON

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2018 och ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning:	Civilekonomexamen från Linköpings Universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Rocklunda Fastigheter Aktiebolag, Indutritekniska Gymnasiet Bergslagen AB, Arvid Svensson Invest AB, Fastighetsaktiebolaget Femur AB, Arosmotets Bostadsfastigheter AB, KFAS Fastigheter i Västerås AB, Fastighetsaktiebolaget Femur 2, EMIRIT i Västerås AB, Anund Fastighets AB, Fridnäs 2:1 AB och SVKA Holding i Västerås AB. Styrelseledamot för Aktiebolaget Arvid Svensson, Fastighets AB Balder, Aktiebolaget Axel Sundströms Järnhandel, Fagerblads Frank Aktiebolag, ASCA Förvaltnings AB, Vretvägens Fastighets AB, Aston Carlsson AB, Arvid Svensson Fastigheter Aktiebolag, Arvid Svensson Förvaltnings AB, Allmogekulturen i Västerås AB, Arvid Svensson Cityfastigheter AB, Svanå Bruk & Säteri AB, ASE Media AB, Savana Stockholm AB, AB Venarv, Lås & Larmteknik Europe AB, Mirino AB, AB Tenzing, Youth Entrepreneurship Togetherness Innovation Holding AB, Svensk Markförvaltning AB, Ektorp Holding AB, Högantorp Holding AB, Albyäng Holding AB, Fastighets AB Vintertullstorget. Styrelsesuppleant för Celeritas Fastigheter AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Klöver AB, Linnégatan 18 Investment AB, Primelog Holding AB, Lahti Fastighetsutveckling AB, Fastighetsbolaget JF1 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Alba Take Care Nr 831 AB och Fastighets AB Fatbursholmen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	26 000 000 A-aktier och 34 296 667 B-aktier.

HANS RUNESTEN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2014 och ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning:	Civilekonomexamen från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Effnet AB, Effnetplattformen AB (publ), Twicebasic AB och Scan Baltic Ltd. Styrelseledamot för Iron-bridge AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Winzent Technologies AB, Goldblue AB (publ), Axxonen Holding AB (publ) och Earners Alliance Holding AB (publ). Styrelseledamot för Stendörren Fastigheter AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	4 376 946 B-aktier och 30 309 D-aktier.

EVA SWARTZ GRIMALDI

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2017, ordförande i ersättningsutskottet och ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning:	Filosofie kandidatexamen i språk – spanska, franska och italienska samt från kulturvetarlinjen.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Norstedts Förlagsgrupp AB, Michael Berglund AB, Storytel AB (publ), Doberman AB, Eva Swartz Grimaldi Consulting AB, Doberman Group AB och Efevevmimanisa AB. Styrelseledamot för Richard Swartz AB. Styrelseledamot i Stockholms universitet, Stockholms konserthus, Stiftelsen Forget och Kungliga Patriotiska sällskapet.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Bianchi Café & Cycles Västerås AB. Extern verkställande direktör för Bianchi Café & Cycles Sverige AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	586 972 B-aktier.

ANNE-GRETE STRØM-ERICHSEN

Född 1949. Styrelseledamot sedan 2017 och ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning:	B.A. i Computer Science från Bergen Technical School (University of Bergen) samt ytterligare studier i Computer Science vid South Dakota School of Mines & Technology 1980–1981.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för den norska atlantshavskommittén (the Norwegian Atlantic Committee), Bergen og Omland Havn och Dips AS. Styrelseledamot för Kongsberg Gruppen ASA, Carte Blanche AS och Tankesmien Agenda AS.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Partner hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS. Styrelseordförande för Arbeidssamvirkenes Landsforening. Styrelseledamot för Nord Hordlang Helsehus samt vice styrelseordförande för Norwegian Brain Council. Flertal politiska uppdrag, däribland försvarsminister och hälsominister i den norska regeringen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Inget innehav i Bolaget.

Ledande befattningshavare**ILIJA BATLIJAN**

Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.

För en närmare beskrivning hänvisas till avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse" ovan.

LARS THAGESSON

Född 1959. Vice verkställande direktör och COO sedan 2018.

Utbildning:	9-årig grundskola.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Arctic Forest Development AB, Nordic Forest Development AB och Hammars Markentreprenad i Jönköping AB, Solhemmet Samhällsfastigheter AB, BRN Fastigheter 1 AB, BRN Fastigheter 2 AB and BRN Fastigheter 3 AB. Styrelseledamot för Trenäs Förvaltning AB, Smart Parkering Sverige AB, Djurgårdsblicken AB, Tagesson & söner Fastighets AB, Hagabacken Förvaltnings AB, Skomakargatan 13 Invest AB och Valerum Fastighets AB. Styrelsesuppleant för Seglora Invest AB, Tyghuset i Taberg Aktiebolag, Örnen Väner AB och Tabergsdalens Invest AB. Verkställande direktör för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Villa Culmen Strängnäs AB, Culmen Strängnäs II AB och Söderport Göta AB. Styrelseledamot för Nyda Aktiebolag, Nilam & Co AB, Slussmäklarna AB, Termino C 1498 AB, Seminariet 8 AB och Projekt Gnistan 1 AB. Styrelsesuppleant för Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB, Ribby Ängar Bostads AB, Ribby Ängar Dotter 1 AB, Ribby Ängar Förvaltning AB, Ribby Ängar Dotter 2 AB och Ribby Ängar Dotter 3 AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	7 635 503 B-aktier och 2 000 000 teckningsoptioner.

KRISTER KARLSSON

Född 1970. Vice verkställande direktör och fastighetsutvecklingschef sedan 2016.

Utbildning:	Real estate economics från Royal Institute of technology, Stockholms universitet och Uppsala universitet samt studier i juridik vid Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Nya Valsta Centrum AB, Farsta intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, Larsboda Fastighetsutveckling 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, Uppsala Fastighetsprojekt Operatörsbolag AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	3 174 785 A-aktier, 53 172 B-aktier och 1 200 000 teckningsoptioner.

ROSEL RAGNARSSON

Född 1955. Finanschef sedan 2017.

Utbildning:	Ekonomie kandidatexamen från Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelsesuppleant för Ragnarsson Ekonomikonsult Aktiebolag.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Vice verkställande direktör för Stockholms läns landsting SLL Internfinans AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	137 683 B-aktier och 500 000 teckningsoptioner.

EVA-LOTTA STRIDH

Född 1975. CFO sedan 2016.

Utbildning:	Ekonomie kandidatexamen från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Eva-Lotta Stridh Ekonomikonsult AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för 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 Plante-ringen AB, Broskeppet Försommaren AB Styrelseledamot, Broskeppet Sannegård AB, Broskeppet Försommarpar-ken AB, Jorden Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Bikupan AB, JF Helsingborg AB, Rikshem Amerika AB Styrelseledamot, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsing-borgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Pigan AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjärebörren AB, Rikshem Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB Styrelseledamot, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB Styrelseledamot, Rikshem Goblet AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå 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, 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 Blombäck 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 A, 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, 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, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, Rikshem Makaren AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem Brf-ägare 2 AB, Rikshem Brf-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem Brf-ägare 1 AB, Rikshem Brf-utveckling AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening och Rikshem Helsingborg 18 Ekonomisk förening.

Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 317 479 A-aktier och 500 000 teckningsoptioner.

OSCAR LEKANDER

Född 1985. Affärsutvecklingschef sedan 2016.

Utbildning:	Magisterexamen i fastighet och finans från The University of Hong Kong. Kandidatexamen i fastighet och finans från Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för SBB i Norden AB (publ), Holp Förvaltning AB och flertal andra dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Dalafast Mariabacken 2 AB, Vinterklasen Kastanjen AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	3 174 785 A-aktier, 591 200 B-aktier och 2 000 000 teckningsoptioner.

ADRIAN WESTMAN

Född 1985. IR-chef (konsult) sedan 2018.

Utbildning:	Examen i strategisk kommunikation och PR från Bergs School of Communication. Studier i företagsekonomi och ekonomisk historia vid Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Insiderfonder AB och SSW Holding AB. Delägare i Fogel & Partners i Stockholm AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Cheapr Stockholm AB. IR-chef och del i ledningsgruppen för Instalco Intressenter AB (publ). IR-chef för Evolution Gaming Group AB (publ).
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	10 000 B-aktier.



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 de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget 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. Krister Karlsson har varit styrelseledamot för Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB och Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2019.

Utöver vad som framgår ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) för-

bjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Strandvägen 3, 114 51 Stockholm.

Revisor

På extra bolagsstämma den 16 januari 2017 valdes Ernst & Young Aktiebolag för perioden intill slutet av årsstämman 2017. På årsstämman den 27 april 2017, årsstämman den 27 april 2018 samt årsstämman den 29 april 2019 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2018, 2019 respektive 2020. Ingemar Rindstig (född 1949) är huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

För perioden innan den 16 januari 2017 och som omfattas av den historiska finansiella informationen i detta Prospekt utgjordes SBB i Nordens revisor av Ernst & Young Aktiebolag med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Samhällsbyggnadsbolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq Stockholm grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag, Samhällsbyggnadsbolagets bolagsordning, interna regler och föreskrifter, regler och rekommendationer för bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market samt god sed på aktiemarknaden. När Bolaget har noterats på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget att följa Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och vara föremål för krav på att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**"). Bolaget tillämpar i nuläget Koden på frivillig basis. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Eventuella avvikelser från Koden redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport. Inga avvikelser rapporterades i Bolagets bolagsstyrningsrapport för räkenskapsåret 2018.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen 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 och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Nyheter.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträ-

das 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.

Valberedning

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Koden bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Vid årsstämman som hölls den 29 april 2019 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2020 ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande gavs i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den 30 september 2018 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Om någon av dessa aktieägare ej önskar utse en ledamot, tillfrågas ytterligare aktieägare i storleksordning om att utse representant till valberedningen. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den till rösttalet största aktieägaren. Ordföranden ska ha utslagsröst. Namnen på valberedningens ledamöter ska publiceras i Bolagets delårsrapport för årets tre första kvartal.

Mandatperioden för den utsedda valberedningen ska löpa intill dess att ny valberedning tillträtt. Om väsentlig förändring sker i ägarstrukturen efter det att valberedningen konstituerats ska valberedningens sammansättning ändras i enlighet med principerna ovan. Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till ordförande vid årsstämman, val av ordförande och övriga ledamöter i Bolagets

styrelse, styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt principerna för eventuell ersättning för utskottsarbete, val och arvodering av revisor och revisors-suppleant (i förekommande fall) samt beslut om principer för utseende av ny valberedning. Valberedningen ska ha rätt att belasta Bolaget med kostnader för exempelvis rekryteringskonsulter och andra kostnader som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Ersättning ska inte utgå för arbetet i valberedningen.

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 tre ledamöter och högst tio ledamöter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av bolagsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör, innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och den 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 revisorer"*.

Revisionsutskott

Ett bolags revisionsutskott 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. Samhällsbyggnadsbolaget har ett revisionsutskott bestående av sex medlemmar: Lennart Schuss (ordförande), Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Eva Swartz Grimaldi, Anne-Grete Strøm-Erichsen och Fredrik Svensson.

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 den verkställande direktören och övriga 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 anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägarer.

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 29 april 2019 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

styrelsens fullgörande av de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott ingår arvode i ordinarie styrelsearvode. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2018

Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till tidigare och nuvarande styrelseledamöter valda av bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget för räkenskapsåret 2018.

Namn	Grundlön, styrelsearvode (TSEK)	Rörlig ersättning (TSEK)	Pensionskostnader (TSEK)	Övrig ersättning (TSEK)	Summa (TSEK)
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	480	–	–	–	480
Styrelseledamot					
Ilija Batljan	–	–	–	–	–
Sven-Olof Johansson	300	–	–	–	300
Fredrik Svensson	300	–	–	–	300
Hans Runesten	300	–	–	–	300
Eva Swartz Grimaldi	330	–	–	–	330
Anne-Grete Strøm-Erichsen	441	–	–	–	441
Summa	2 151	–	–	–	2 151

Riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör(er)

Årsstämman som ska hållas efter noteringen på Nasdaq Stockholm kommer att fatta beslut om riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör(er).

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2018.

Namn	Grundlön, styrelsearvode (TSEK)	Rörlig ersättning (TSEK)	Pensionskostnader (TSEK)	Övrig ersättning (TSEK)	Summa (TSEK)
Ilija Batljan, verkställande direktör	3 211	–	928	–	4 139
Övriga ledande befattningshavare (6 st.)	6 862	–	1 607	–	8 468
Summa	10 073	–	2 535	–	12 607

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 (40 250 SEK per månad år 2019) 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. Den verkställande direktören har dock en uppsägningstid på 12 måna-

der för det fall uppsägning sker från Bolagets sida och om den verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden sex månader. Varken den verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare har rätt till avgångsvederlag.

Incitamentsprogram

För en beskrivning av Bolagets incitamentsprogram, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Incitamentsprogram".

Intern kontroll

Samhällsbyggnadsbolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på Samhällsbyggnadsbolaget som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen av Bolaget avseende finansiell rapportering. Samhällsbyggnadsbolaget följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework", som består av följande fem komponenter: (i) kontrollmiljö, (ii) riskbedömning, (iii) kontrollaktiviteter, (iv) information och kommunikation samt (v) uppföljning.

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och Bolaget styrande interna dokument såsom: (i) styrelsens arbetsordning, (ii) instruktion till VD, (iii) delegationsordning, (iv) attestordning, (v) övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok). Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

Riskbedömning

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av Bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på styrelsemöte redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De väsentliga riskerna Samhällsbyggnadsbolaget har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

Då Bolagets ekonomisystem är uppbyggt på så vis att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som Bolaget har identifierat. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstäm-

ningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information och kommunikation

Samhällsbyggnadsbolaget har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenten klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Ledningen erhåller regelbundet finansiell information om Bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av ledningsgruppen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets informationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i Samhällsbyggnadsbolaget har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policys och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

Uppföljning

Såsom har redogjorts för ovan sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar Bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha minst en revisor och högst två revisorer med högst fem revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Under 2018 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 11 431 TSEK.

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. Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 832 577 974 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 546 071 540 stamaktier av serie B, 76 498 230 stamaktier av serie D samt 30 713 preferensaktier, med ett aktiekapital uppgående till 83 257 797,40 SEK.

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.

Bolagets B- och D-aktier, som avses tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende dessa aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

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

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.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. 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.

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"*.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Vinstutdelning på stamaktier

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 stamaktier 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 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, med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i SEK 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).

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understiger 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 bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktierna berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

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 stamaktier av serie A kan när som helst påfordra att stamaktie av serie A omvandlas till stamaktie av serie B enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen. Ägare av preferensaktier kan påfordra att preferensaktie omvandlas till stamaktie av serie D enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.

Utdelningspolicy

Samhällsbyggnadsbolaget har som målsättning att utdelningen (på stamaktier och preferensaktier) långsiktigt ska uppgå till 40 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Utdelning får dock enbart ske i den mån övriga finansiella mål upprätthålls.

Information om uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad ("Målbolaget"), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag ("Majoritetsaktieägaren") har rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till de resterande aktierna ("Minoritetsaktieägarna") har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av Minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).



Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kon- toföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Mangold Fondkommission är kon- toförande institut. ISIN-koden för Bolagets stamaktie av serie B är SE0009554454 och för Bolagets stamaktie av serie D är ISIN-koden SE0011844091.

Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Per dagen för Prospektet finns det 20 000 000 utestående teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande kommer Samhällsbyggandsbolagets aktiekapital att öka med 2 000 000 SEK genom nyemission av 20 000 000 B-aktier. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Samhällsbyggandsbolagets befintliga aktieägare om cirka 2,3 procent av aktiekapitalet och 0,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Per dagen för Prospektet finns det, utöver detta, inte några konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Teckningsoptioner

Incitamentsprogram

Bolaget har ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal stamaktier av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Bolaget helägt dotterbolag (SBB Option AB), vilket 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. Per dagen för detta Prospekt har 16 407 000 teckningsoptioner överlåtits till anställda. 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 stamaktier av serie B med stöd av teckningsoptionerna 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 den 1 september 2014, och som sedan 2017 bedrivs under firman Samhällsbyggandsbolaget i Norden AB (publ).

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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⁾	–	50 000	–	–	50 000	–	50 000	–	–	50 000	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	Kvittningsemission 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	Kvittningsemission 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	Kvittningsemission 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	Kvittningsemission 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	Kvittningsemission 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
2018-12-12	Indragning och kvittningsemission ¹⁹⁾	–	–	3 159 080	–157 954	3 001 126	209 977 491	546 071 540	3 159 080	175 251	759 383 362	300 112,60	75 938 336,20
2018-12-14	Apportemission ²⁰⁾	–	–	6 376 342	–	6 376 342	209 977 491	546 071 540	9 535 422	175 251	765 759 704	637 634,20	76 575 970,40
2018-12-21	Apportemission ²¹⁾	–	–	1 682 903	–	1 682 903	209 977 491	546 071 540	11 218 325	175 251	767 442 607	168 290,30	76 744 260,70
2018-12-21	Nyemission	–	–	6 451 612	–	6 451 612	209 977 491	546 071 540	17 669 937	175 251	773 894 219	645 161,20	77 389 421,90
2018-12-27	Nyemission	–	–	7 258 065	–	7 258 065	209 977 491	546 071 540	24 928 002	175 251	781 152 284	725 806,50	78 115 228,40
2018-12-27	Nyemission	–	–	1 650 000	–	1 650 000	209 977 491	546 071 540	26 578 002	175 251	782 802 284	165 000,00	78 280 228,40
2018-12-27	Nyemission	–	–	4 838 710	–	4 838 710	209 977 491	546 071 540	31 416 712	175 251	787 640 994	483 871,00	78 764 099,40
2018-12-28	Nyemission	–	–	10 209 678	–	10 209 678	209 977 491	546 071 540	41 626 390	175 251	797 850 672	1 020 967,80	79 785 067,20
2019-01-14	Nyemission	–	–	4 064 516	–	4 064 516	209 977 491	546 071 540	45 690 906	175 251	801 915 188	406 451,60	80 191 518,80
2019-04-04	Nyemission	–	–	2 741 936	–	2 741 936	209 977 491	546 071 540	48 432 842	175 251	804 657 124	274 193,60	80 465 712,40
2019-04-04	Nyemission	–	–	1 612 903	–	1 612 903	209 977 491	546 071 540	50 045 745	175 251	806 270 027	161 290,30	80 627 002,70
2019-04-05	Nyemission	–	–	13 042 574	–	13 042 574	209 977 491	546 071 540	63 088 319	175 251	819 312 601	1 304 257,40	81 931 260,10
2019-04-30	Nyemission	–	–	4 838 710	–	4 838 710	209 977 491	546 071 540	67 927 029	175 251	824 151 311	483 871,00	82 415 131,10
2019-05-06	Kvittningsemission ²²⁾	–	–	697 113	–	697 113	209 977 491	546 071 540	68 624 142	175 251	824 848 424	69 711,30	82 484 842,40
2019-06-11	Kvittningsemission ²³⁾	–	–	4 774 194	–	4 774 194	209 977 491	546 071 540	73 398 336	175 251	829 622 618	477 419,40	82 962 261,80
2019-07-04	Kvittningsemission ²⁴⁾	–	–	209 134	–	209 134	209 977 491	546 071 540	73 607 470	175 251	829 831 752	20 913,40	82 983 175,20
2019-08-20	Indragning och kvittningsemission ²⁵⁾	–	–	2 780 600	–139 030	2 641 570	209 977 491	546 071 540	76 388 070	36 221	832 473 322	264 157,00	83 247 332,20
2019-09-09	Indragning och kvittningsemission ²⁶⁾	–	–	110 160	–5 508	104 652	209 977 491	546 071 540	76 498 230	30 713	832 577 974	10 465,20	83 257 797,40

- 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 555,55 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 en teckningskurs om 7,30 SEK.
- 19) Utbetalning för indragna preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 97 931 480 SEK, motsvarande cirka 620 SEK per preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget. Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 97 931 480 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 20) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 197 666 602 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 21) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 53 100 000 SEK, motsvarande cirka 31,55 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 22) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 21 610 505 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 23) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 148 000 014 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 24) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 6 483 154 SEK, motsvarande 31 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
- 25) Utbetalning för indragna preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 89 535 320 SEK, motsvarande 644 SEK per preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget. Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 89 535 320 SEK, motsvarande 32,2 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget. För mer information se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling – Utbyteserbjudandet".
- 26) Utbetalning för indragna preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 3 547 152 SEK, motsvarande 644 SEK per preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget. Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 3 547 152 SEK, motsvarande 32,2 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget. För mer information se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling – Utbyteserbjudandet".

Utbyteserbjudandet

Den 28 juni 2019 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget ("**Utbyteserbjudandet**"). Deltagande i Utbyteserbjudandet var frivilligt och innebar att Samhällsbyggnadsbolaget erbjöd 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löstes in. För varje preferensaktie betalades en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 644 SEK. Inlösenfordran användes, och kunde enbart användas, till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning. Ett prospekt, som redogjorde för Utbyteserbjudandet, godkändes av Finansinspektionen och offentliggjordes den 28 juni 2019, med efterföljande tilläggsprospekt den 15 juli 2019.

Förutsatt att samtliga 175 251 preferensaktier lämnades in i Utbyteserbjudandet kunde högst 3 505 020 stamaktier av serie D emitteras i samband med Utbyteserbjudandet, baserat på en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 32,2 SEK.

Under den initiala acceptperioden accepterades Utbyteserbjudandet i sådan utsträckning att Samhällsbyggnadsbolaget löste in 139 030 preferensaktier, motsvarande cirka 79,33 procent av preferensaktierna, och som vederlag emitterades 2 780 600 nya stamaktier av serie D. Under den förlängda acceptperioden accepterades Utbyteserbjudandet i sådan utsträckning att Samhällsbyggnadsbolaget löste in 5 508 preferensaktier, motsvarande cirka 3,14 procent av preferensaktierna i Utbyteserbjudandet, och som vederlag emitterades 110 160 nya stamaktier av serie D. Efter Utbyteserbjudandet kvarstår 30 713 preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget.

Ägarstruktur

Tabellen nedan beskriver Bolagets ägarstruktur baserat på Bolagets offentliga aktiebok per den 30 juni 2019 samt annan information som kommit Bolaget till kännedom.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Antal preferensaktier	% av kapitalet	% av rösterna
<i>Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna</i>						
Ilija Batljan (direkt och indirekt genom bolag)	109 053 868	1 137 606	–	–	13,2	40,1
AB Arvid Svensson	26 000 000	34 296 667	–	–	7,2	10,8
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525	–	–	5,7	9,0
Dragfast AB	14 465 495	44 000 000	–	–	7,0	6,9
Backahill AB	13 919 159	14 605 317	–	–	3,4	5,6
Michael Cocozza	–	45 326 742	–	–	5,4	1,7
Stiftelsen för Strategisk Forskning	–	42 651 810	–	–	5,1	1,6
<i>Styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav (inklusive eventuellt närståendeinnehav)</i>						
Ilija Batljan	Se ovan					
Sven-Olof Johansson	Se ovan					
	under Compactor					
	Fastigheter AB					
Fredrik Svensson	Se ovan under					
	AB Arvid Svensson					
Lennart Schuss (direkt och indirekt genom bolag)	2 634 957	15 624 060	–	–	2,2	1,5
Hans Runesten	–	4 376 946	30 309	–	0,5	0,2
Eva Swartz Grimaldi	–	586 972	–	–	0,1	0,0
Lars Thagesson	–	7 635 503	–	–	0,9	0,3
Krister Karlsson	3 174 785	53 172	–	–	0,4	1,2
Rosel Ragnarsson	–	137 683	–	–	0,0	0,0
Eva-Lotta Stridh	317 479	–	–	–	0,0	0,1
Oscar Lekander	3 174 785	591 200	–	–	0,5	1,2
Adrian Westman	–	10 000	–	–	0,0	0,0
Övriga aktieägare	15 238 986	309 632 337	76 467 921	30 713	48,2	19,8
Totalt	209 977 491	546 071 540	76 498 230	30 713	100,0	100,0

Emissionsbemyndiganden

Årsstämman den 29 april 2019 beslutade att bemyndiga styrelsen att, längst intill tiden för nästa årsstämma och vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag. Sådant emissionsbeslut ska kunna fattas med bestämmelse om att betalning ska erläggas kontant och/eller genom apport och/eller genom kvittning och/eller tecknas med andra villkor. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

Syftet med bemyndigandet och, i förekommande fall, skälet till avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra anskaffning av kapital för expansion, företagsförvärv och för bolagets rörelse.

Emissionskursen ska fastställas med beaktande av rådande marknadsförhållanden.

Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman den 29 april 2019 beslutade att bemyndiga styrelsen att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av preferensaktier samt av stamaktier av serie B och serie D i Bolaget, enligt styrelsens bestämmande, under förutsättning att Bolagets preferensaktier samt stamaktier av serie B och serie D har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm vid tidpunkten för transaktionen, varvid följande villkor ska gälla.

1. Förvärv av aktier i Bolaget får endast ske genom handel på Nasdaq Stockholm eller genom förvärvserbjudande mot kontant vederlag till Bolagets samtliga aktieägare.
2. Förvärv får ske av högst så många aktier att Bolagets egna innehav vid var tid ej överstiger tio (10) procent av samtliga aktier i Bolaget.
3. Förvärv av aktier på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.

4. Förvärv av aktier i enlighet med förvärvserbjudande mot kontant vederlag till Bolagets samtliga aktieägare får endast ske till ett pris som vid tiden för förvärvserbjudandet ej understiger aktiernas marknadsvärde och som maximalt överstiger marknadsvärdet med 30 procent.
5. Överlåtelse enligt bemyndigandet får ske av samtliga egna aktier som Bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.
6. Överlåtelse av aktier på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.
7. Överlåtelse av aktier får även ske utanför Nasdaq Stockholm i samband med företagsförvärv, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och med eller utan bestämmelser om apport eller kvittningsrätt. Sådan överlåtelse får ske till ett pris i pengar eller värde på erhållen egendom som motsvarar börskursen vid tiden för överlåtelsen på de aktier som överläts med den avvikelse som styrelsen finner lämplig.
8. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2020.

Syftet med bemyndigandet för styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme och möjlighet att fortlöpande anpassa Bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde samt tillvarata attraktiva affärsmöjligheter genom att helt eller delvis finansiera företagsförvärv med egna aktier.

Möjligheten till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt vid överlåtelse av egna aktier motiveras av att sådan överlåtelse kan ske med större snabbhet och flexibilitet samt är mer kostnadseffektivt än överlåtelse till samtliga aktieägare. Om Bolagets egna aktier överläts mot vederlag i annan form än pengar i samband med avtal om förvärv av tillgångar kan Bolaget inte bereda aktieägarna möjlighet att utöva någon företrädesrätt.

Bolagsordning

Bolagsordning för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, antagen på extra bolagsstämma den 24 juni 2019.

1 § Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

2 § Styrelsens säte

Styrelsen ska ha 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 tiondels (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 företrä-

desrätt 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, eftererfordrig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

6 § Styrelse och revisorer

Styrelsen skall bestå av 3–10 ledamöter och inga 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 tre 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 ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och konfööring av finansiella instrument.

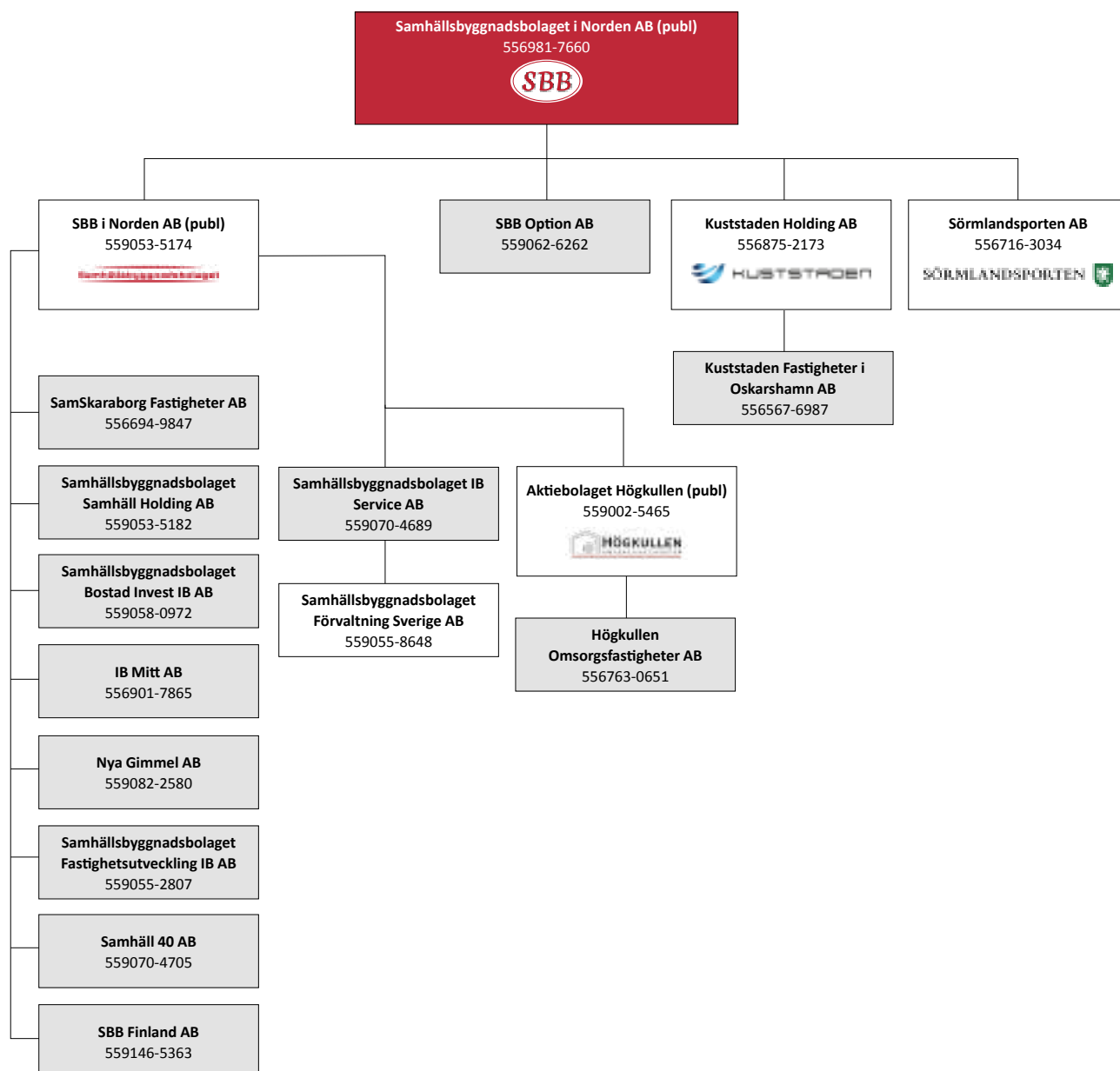
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Legal koncernstruktur

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300HX9MRFY47AH564. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (org.nr 556981-7660) är ett svenskt publikt aktiebolag. Den legala enheten bildades den 1 september 2014 och registrerades vid Bolagsverket den 4 september 2014. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun,

Stockholms län. Bolaget stiftades av Header Compression Sweden Holding AB (publ), org.nr 556825-4741, i september 2014.

Bolaget är för närvarande moderbolag till 610 dotterbolag, inklusive dotterbolag i Sverige, Norge, Finland och Danmark, varav de viktigaste framgår av koncernstrukturen nedan. Dotterbolagen som redovisas nedan är helägda och etablerade i Sverige.



Väsentliga avtal

Förvärvs- och överlåtelseavtal

Samhällsbyggnadsbolaget har sedan det bildades i mars 2016 genomfört ett betydande antal förvärv och överlåtelser av i huvudsak fastighetsägende bolag och fastigheter, bland annat förvärv av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (nuvarande SBB i Norden (efter dess förvärv av AB Höghallen (publ) och Gimmel Fastigheter AB)), Kuststaden Holding AB, Sörmlandsporten AB, Kopparleden AB samt förvärv och överlåtelse av bolag innehållande fastighet i centrala Oslo i vilken DNB Bank ASA har sitt huvudkontor.

I förvärvsavtal lämnar säljaren regelmässigt vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive bolaget som är föremål för förvärv. 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 att aktualiseras. Lagfart har erhållits, eller kommer inom kort att erhållas, till samtliga av Bolaget förvärvade fastigheter.

Vad avser förvärv av det nya kulturhuset i Skellefteå, sker betalningen om 1 050 MSEK när bygget är klart och byggnaden börjar användas, vilket beräknas ske under våren 2021.

Kommersiella hyresavtal

Per den 30 juni 2019 hade Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag kommersiella 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.

Leverantörsavtal

Utöver finansieringskostnader är Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader relaterade till ordinär förvaltning, vilka bland annat omfattar kostnader för uppvärmning, avfall och löpande underhåll. Inget leverantörsavtal för ordinär förvaltning anses av Bolaget vara väsentligt.

För administrativa tjänster har Samhällsbyggnadsbolaget ingått ett betydande avtal med Newsec Asset Management AB. Enligt avtalet ska Newsec Asset Management AB leverera tjänster för ekonomisk förvaltning, värdering och kommunikation. Avtalet löper till och med mars 2023 och förlängs där-

efter automatiskt med ytterligare tolv månader i taget om det inte sägs upp enligt villkor i avtalet.

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 fastighetsägende 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. Samtliga dessa varumärken ägs och är registrerade av SBB i Norden. 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, myndighetsförfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Samhällsbyggnadsbolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Samhällsbyggnadsbolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Försäkring

Koncernens försäkringsskydd omfattar försäkringar för risker förknippade med Koncernens verksamhet, vilket inkluderar bland annat egendom och maskiner, förvaltnings- och

serviceverksamhet, miljöansvar för byggherre, hyresförluster, rättsskydd och VD- och styrelseansvar. Samhällsbyggnadsbolaget och dess rådgivare 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 garanti 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 väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan Bolaget och dess närstående, med undantag för nedan beskrivna avtal. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Koncernens transaktioner med närstående inbegriper historisk utlåning av Bolagets ägare och på sådana lån belöpande ränta. Ägarlånen var efterställda och löpte med 5 procent ränta som betalades kvartalsvis. Per dagen för detta prospekt har samtliga ägarlån återbetalats.

SBB förvärvade bolaget Hestia Sambygg AB (nuvarande Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB) per den 26 mars 2018, som tidigare ägdes till 49 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Erlagd köpeskilling till Ilija Batljan Invest AB var 1 kr. Fram till förvärvet köpte SBB tjänster från bolaget innefattande konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen för tjänsterna var baserad på ett marknadsmässigt kvadratmeterpris. Efter förvärvet är dessa tjänster koncerninterna.

Bolaget har inrättat 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.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, vänligen se avsnittet *"Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare"*.

Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende värdering av Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter har inhämtats från de Oberoende Värderarna. De Oberoende Värderarna har samtyckt till att värderingarna återges i Prospektet 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 och Skandinaviska Enskilda Banken som finansiella rådgivare samt Vinge och Hammarskiöld som legala rådgivare i samband med upptagandet av B- och D-aktierna till handel på Nasdaq Stockholm. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med upptagandet av aktierna till handel på Nasdaq Stockholm. Från tid till annan kommer ABG Sundal Collier och Skandinaviska Enskilda Banken att tillhandahålla tjänster till Bolaget, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner. ABG Sundal Collier agerar till exempel likviditetsgarant för preferensaktien som är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Kostnader för noteringen

Kostnaderna förknippade med upptagandet till handel av Samhällsbyggnadsbolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till 15 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, finansiella och legala rådgivare samt noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen. Bolaget kommer inte att erhålla några intäkter från noteringen.

Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen såsom behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner enbart att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och enhetlighet som fordras enligt förordning (EU) 2017/1129 och godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd, varken för emittenten som avses i Prospektet eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i värdepapparen.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Samhällsbyggnadsbolagets bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningarna för Bolaget och dess dotterbolag, såsom tillämpligt, för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016, inklusive revisionsberättelser, (iii) delårsrapport för Bolaget avseende perioden 1 januari–30 juni 2019, samt (iv) värderingsintyg per 30 juni 2019 hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Strandvägen 3, 114 51 Stockholm. Dessa handlingar, undantaget årsredovisningarna för dotterbolagen, värderingsintygen samt registreringsbeviset, finns även tillgängliga i elektronisk form på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av upptagandet till handel av B- och D-aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Bolaget från och med det att aktierna har upptagits till handel på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto,
- de särskilda reglerna 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 aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som upptagandet till handel av B- och D-aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

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 beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. 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.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma

år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte drags av genom nu 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 kronor och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

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 och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procents skatt för räkenskapsår som inleds tidigast den 1 januari 2019. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare 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.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare 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 i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för investerare. SBB i Nordens årsredovisning för räkenskapsåret 2016 samt Samhällsbyggnadsbolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017 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 juni 2019 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Granskningsrapporten innehåller inga anmärkningar. Dokument som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se. Utöver den information som införlivas i Prospektet genom hänvisningar ingår inte informationen på denna webbplats, eller någon annan angiven webbplats, i Prospektet.

- i. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2019, avseende Koncernens resultaträkning (sida 9), Koncernens balansräkning (sida 13), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 15), Koncernens kassaflödesanalys (sida 16), Koncernens tilläggsuppgifter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 31–32) samt revisors granskningsrapport (sida 34).
- ii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2018, avseende Koncernens resultaträkning (sida 89), Koncernens balansräkning (sidorna 90–91), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 92), Koncernens kassaflödesanalys (sida 93), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 94–122) samt revisionsberättelse (sidorna 140–142).
- iii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 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).
- iv. 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).

DEFINITIONSLISTA

EUR	Euro.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning.
MDSEK	Miljarder svenska kronor.
MEUR	Miljoner euro.
MNOK	Miljoner norska kronor.
MSEK	Miljoner svenska kronor.
Nasdaq First North Premier Growth Market	Premier-segmentet på den handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
NOK	Norska kronor.
Oberoende Värderarna	Savills Sweden AB, Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Holding AB och Colliers International Danmark A/S.
Prospektet	Detta Prospekt.
Samhällsbyggnadsbolaget, SBB, Bolaget eller Koncernen	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, 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), org.nr 559053-5174.
SEK	Svenska kronor.
TSEK	Tusen svenska kronor.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Tabellen nedan beskriver Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd per den 30 juni 2019. För väsentliga förändringar i fastighetsbeståndet efter denna tidpunkt hänvisas till avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning – Betydande förändringar efter den 30 juni 2019”.

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun	Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Bordet 1	Borlänge	1	Fasaden 9	Säter
1	Bacchus 1	Falkenberg	1	Grenen 13	Säter
1	Kemisten 11	Falköping	2	Haken 1 & 2	Säter
1	Bokbindaren 6	Falköping	1	Haken 4	Säter
1	Kobbegården 6:136	Göteborg	1	Handskan 4	Säter
1	Centralen 4	Höganäs	1	Harpan 2	Säter
1	Kallhäll 1:29	Järfälla	1	Humlan 2	Säter
1	Kallhäll 1:24	Järfälla	1	Idealet 2	Säter
4	Letten 1, 2, 5, 6	Karlstad	1	Idealet 3	Säter
1	Cuprum 2	Falun	1	Indianen 1	Säter
1	Falun 7:33	Falun	1	Estländaren 10	Sollentuna
1	Falun 9:22	Falun	1	Tellus 1	Motala
3	Björnen 16, 17, 18	Ludvika	1	Kaffebyggaren 1	Nykvarn
1	Brage 1	Ludvika	1	Raspen 1	Nyköping
1	Brunnsvik 2:15	Ludvika	2	Raspen 2 & 3	Nyköping
1	Bäret 5	Ludvika	1	Länsmansängen 1	Oskarshamn
1	Frigga 10	Ludvika	1	Hjälmaröd 4:94	Simrishamn
1	Hästen 3	Ludvika	2	Yggdrasil 1 & 2	Skaraborg
1	Hästen 5	Ludvika	1	Valhall 5	Skaraborg
1	Isolatorn 2	Ludvika	1	Sparbanken 29	Skaraborg
1	Isolatorn 5	Ludvika	1	Sparbanken 28	Skaraborg
1	Loke 7	Ludvika	1	Sigyn 1	Skaraborg
1	Ludvika 3:21	Ludvika	1	Hermod 4	Skaraborg
1	Ludvika 4:27	Ludvika	1	Hermod 3	Skaraborg
1	Motorn 11	Ludvika	1	Hermod 2	Skaraborg
1	Målarbacken 4	Ludvika	1	Hermod 1	Skaraborg
1	Oden 1	Ludvika	1	Balder 27	Skaraborg
1	Oden 2	Ludvika	2	Balder 12 & 24	Skaraborg
1	Oden 4	Ludvika	1	Skultorp 1:205	Skövde
1	Oden 5	Ludvika	1	Elitloppet 1	Linköping
1	Svanen 17	Ludvika	1	Härsta 9:5	Sundsvall
1	Tor 2	Ludvika	1	Stensiken 1	Tidaholm
1	Tor 3	Ludvika	1	Solliden 1	Torsby
1	Boken 1	Orsa	1	Tre kronor 2	Örkelljunga
1	Greven 4	Orsa	3	Fagerhult 1:180, 1:120, 1:105	Örkelljunga
1	Hjorten 3	Orsa	1	Hermes 4	Sundsvall
1	Hästen 8	Orsa	1	Del av Härsta 9:3	Sundsvall
1	Köpmannen 10	Orsa	1	Västland 26:39	Sundsvall
1	Köpmannen 8	Orsa	2	Fålnäs 4:4 och 4:8	Söderhamn
1	Sundbäck 13:30	Orsa	1	Brunnsbacken 1	Söderhamn
1	Sundbäck 13:36	Orsa	2	Siskan 3 och 4	Söderhamn
1	Eken 5	Säter	1	Gullhaug Torg 4	Oslo
1	Enen 2	Säter	1	Järven 4	Norrköping

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Krämare 4	Ulricehamn
1	Boden 56:43	Boden
1	Aspen 4	Boden
1	Lästen 10	Flen
1	Orresta 2:38	Flen
1	Sankt Botvid 15	Falköping
1	Skrattmåsen 14	Malmö
1	Stettin 14	Malmö
4	Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6	Säter
1	Fågelvik 1:624 & 1:630	Värmdö
1	Spännaren 13	Borlänge
1	Åby 1:67	Haninge
1	Kalvsvik 11:9	Haninge
1	Sjöcrona 1	Höganäs
1	Sjöcrona 2	Höganäs
1	Lisselhagen 4	Borlänge
2	Tyra 13 & 14	Borlänge
1	Klövervallen 1	Borlänge
1	Ärtskidan 1	Borlänge
1	Veteaxet 1	Borlänge
1	Almen 2	Västerås
1	Öland 1	Västerås
1	Östjädra 1:251	Västerås
1	Orten 1	Västerås
1	Triangelnätet 2	Västerås
1	Brottberga 6:31	Västerås
1	Forstmästaren 2	Västerås
1	Nyckelön 1:517	Västerås
1	Smidesjärnet 1	Västerås
1	Ullvi 3:674	Västerås
1	Ullvi 3:670	Västerås
1	Eldsoda 1:293	Västerås
1	Alvesta 1:360	Västerås
4	Kvartal 71	Kristiansand
1	Vestre Strandgate 21	Kristiansand
1	Gullbernahult 26	Karlskrona
1	Gullbernahult 31	Karlskrona
1	Skeppsbron 1	Karlskrona
1	Fregatten 16	Karlskrona
1	Gullbernahult 21	Karlskrona
1	Skeppsbron 3	Karlskrona
1	Pimpinellan 1	Karlskrona
1	Gullbernahult 12	Karlskrona
1	Skeppsbron 2	Karlskrona
1	Gullbernahult 1	Karlskrona
1	Klövern 7	Vänersborg
1	Pilen 13	Mariestad
1	Norr 5:10	Hjo
1	Björken 10	Karlsborg
1	Sälgen 22	Skara
1	Tuntorp 4:34	Lysekil
1	Tollered 4:2	Ale
1	Skepplanda 2:118	Ale

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Kråkhult 1:61	Borås
1	Lasarettet 8	Karlskrona
1	Erska 1:111	Sollebrunn
1	Fritsla 14:8	Fritsla
1	Tanumshede 1:88	Tanum
1	Sinclair 12	Uddevalla
1	Rödjan 7	Kävlinge
1	Häggen 3	Skara
1	Stenbocken 1	Skara
1	Häggen 2	Skara
1	Skytten 2	Skara
1	Metes 2	Skara
1	Storfors 30:1	Storfors
1	Linet 1	Norrtälje
1	Röinge 3:4	Hörby
1	Arlöv 11:294	Burlöv
1	Landsdomaren 7	Lund
1	Del av Kvarnsveden 3:196 & 3:197	Borlänge
1	Britsarvsskolan 6	Falun
1	Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping
1	Visby S:t Gertrud 12	Gotland
1	Högbo 1:22	Falun
1	Af Klint 21	Karlskrona
2	Mo 1:2	Karlskrona
1	Kvarnhöjden 1	Karlskrona
1	Verkö 3:118	Karlskrona
1	Monsunen 1	Karlskrona
2	Stora vörta 1:62 & 1:63	Karlskrona
1	MO 1:95	Karlskrona
1	Pollux 32	Karlskrona
3	Lilla Näs 3:41, 3:43, 3:42	Falun
1	Korsnäs 2:26	Falun
1	Korsnäs 7:1	Falun
1	Korsnäs 8:1	Falun
1	Korsnäs 2:13	Falun
1	Tammstorp 1:17	Grästorp
3	Sigvat Skaldsgate 3-5	Sarpsborg
3	Blødekjær 1-3	Arendal
1	Ryllikveien 33	Tønsberg
1	Nesalléen 69	Tønsberg
4	Ryllikveien 27, 29 & 31 och Østerveien 6	Tønsberg
2	Hyrkin Puisto Care Home & Apartment building	Sastamala
1	Liekolakoti Care Home	Sastamala
1	Luhalahti Home Care	Ikaalinen
1	Tanhurinne 4	Vantaa
1	Assistenten 44	Huddinge
1	Frostfjärilen 44	Huddinge
1	Frostfjärilen 47	Huddinge
1	Liljekonvaljen 14	Huddinge
1	Juringegården 1	Huddinge
1	Myrstuguberget 20	Huddinge

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Ormen Länge 9	Huddinge
1	Penseln 33	Huddinge
1	Spelaren 13	Huddinge
1	Lännersta 112:14	Nacka
1	Orminge 60:2	Nacka
1	Orminge 62:1	Nacka
1	Sicklaön 126:10	Nacka
1	Sicklaön 126:12	Nacka
1	Skrubhyveln 4	Stockholm
0	Del av Gullbernahult 7	Karlskrona
1	Vårholmen 6	Stockholm
1	Kråkan 1	Avesta
1	Majsen 3	Avesta
1	Horndals Bruk 2:23	Avesta
1	Horndals Bruk 2:24	Avesta
1	Ingeborgbo 1:15	Avesta
1	Ingeborgbo 1:31	Avesta
1	Ingeborgbo 2:51	Avesta
1	Ingeborgbo 3:24	Avesta
1	Ingeborgbo 3:37	Avesta
1	Ingeborgbo 43:2	Avesta
1	Ingeborgbo 5:19	Avesta
1	Ingeborgbo 63:13	Avesta
1	Ingefäran 3	Oskarshamn
1	Backus 19	Oskarshamn
1	Backus 13	Oskarshamn
1	Verkstaden 7	Oskarshamn
1	Verkstaden 8	Oskarshamn
1	Älvhult 1:216	Oskarshamn
1	Vile 1	Oskarshamn
1	Bryggaren 19	Oskarshamn
1	Njord 5	Oskarshamn
1	Ador 10	Oskarshamn
1	Ekorren 7	Oskarshamn
1	Norrton 82	Oskarshamn
1	Fisken 2	Oskarshamn
1	Frej 6	Oskarshamn
1	Wiola 7	Oskarshamn
1	Fårbo 8:13	Oskarshamn
1	Fårbo 12:3	Oskarshamn
1	Måsen 2	Oskarshamn
1	Ador 11	Oskarshamn
1	Ador 9	Oskarshamn
1	Fårbo 30:2	Oskarshamn
2	Tornadon 7 / Orkanen 31	Oskarshamn
1	Orion 4	Oskarshamn
1	Fabrikören 29	Vimmerby
1	Kobbegården 6:55	Göteborg
1	Kulltorp 3	Stockholm
1	Villbergaby 6:64	Enköping
1	Skogen 3:72	Gagnef
1	Övra Runby 2:343	Upplands Väsby
1	Porsön 1:403	Luleå

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Sjöryd 1:192	Mullsjö
1	Thor 8	Höganäs
1	Höganäs 34:69	Höganäs
1	Hotellet 1	Höganäs
1	Triangeln 6	Höganäs
1	Lyrn 20	Höganäs
1	Ceres 20	Höganäs
1	Vattumannen 13	Höganäs
1	Lyrn 18	Höganäs
1	Lerberget 49:710	Höganäs
1	Noshörningen 14	Höganäs
1	Grönskogen 7	Sundbyberg
1	Måsen 1	Oskarshamn
1	Gullbernahult 23	Karlskrona
1	Apollo 14	Oskarshamn
1	Brasan 2	Kalmar
1	Budkavlen 5	Kalmar
1	Delfinen 1	Nybro
1	Diana 4	Oskarshamn
1	Draglädret 1	Oskarshamn
1	Döderhult 1:191	Oskarshamn
1	Emmekalv 4:147	Oskarshamn
1	Emmekalv 4:152	Oskarshamn
1	Emmekalv 4:153	Oskarshamn
1	Emmekalv 4:55	Oskarshamn
2	Fabrikanten 10-11	Västervik
1	Fabrikanten 21	Västervik
1	Filen 5	Oskarshamn
1	Gasellen 12	Oskarshamn
1	Gasellen 28	Oskarshamn
1	Gripen 3	Oskarshamn
1	Haren 3	Oskarshamn
1	Hovslagaren 19	Västervik
1	Hälsan 22	Oskarshamn
1	Jättegrytan 2	Västervik
1	Kajan 3	Oskarshamn
1	Krämare 7	Västervik
2	Kusken 1 & 2	Oskarshamn
1	Lejonet 12	Oskarshamn
1	Lejonet 19	Oskarshamn
1	Långholmen 1	Västervik
2	Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro
1	Majsmjölet 1	Kalmar
1	Mars 13	Oskarshamn
1	Masten 3	Västervik
1	Merkurius 4	Oskarshamn
1	Midgård 11	Oskarshamn
1	Mönstringen 1	Oskarshamn
1	Mönstringen 2	Oskarshamn
1	Nejlikan 4	Oskarshamn
1	Nestor 6	Oskarshamn
1	Norrton 83	Oskarshamn
1	Odin 1	Oskarshamn

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
3	Odin 6, 7, 11	Oskarshamn
1	Odin 8	Oskarshamn
1	Palmen 2	Oskarshamn
1	Prosten 22	Västervik
1	Residenset 12	Västervik
1	Rosen 2	Oskarshamn
1	Räven 1	Nybro
1	Saturnus 6	Oskarshamn
1	Skepparen 1	Oskarshamn
1	Skeppet 5	Västervik
1	Skonaren 3	Västervik
1	Solrosen 3	Oskarshamn
1	Svanen 7	Västervik
1	Torrdockan 1	Oskarshamn
1	Tränsen 13	Oskarshamn
1	Tuppen 9	Västervik
1	Valen 1	Nybro
1	Valkyrian 2	Oskarshamn
1	Vesta 1	Oskarshamn
2	Vesta 5, 14	Oskarshamn
1	Älvhult 1:172	Oskarshamn
2	Älvhult 1:215, 217	Oskarshamn
1	Älvhult 2:18	Oskarshamn
1	Grytan 6	Nykvarn
1	Minuthandlaren 17	Nyköping
1	Guldsmeden 10	Nyköping
1	Järnhandlaren 6	Nyköping
1	Sävast 9:21	Boden
1	Vitsippan 6	Borgholm
1	Rödhaken 2	Borgholm
1	Högsrum 5:116	Borgholm
1	Öland 4	Borgholm
1	Urberget 3	Borlänge
1	Borgstena 5:53	Borås
1	Tummarp 1:189	Borås
1	Skäcklinge Gård 11	Botkyrka
1	Akvarellen 10	Botkyrka
1	Kallblodet 4	Botkyrka
1	Svanen 1	Eda
1	Åängen 6	Eksjö
1	Gröngarn 1:5	Enköping
1	Gånsta 60:1	Enköping
1	Blåhaken 2	Falköping
1	Friggeråker 27:2	Falköping
1	Sandsberg 6:67	Falun
1	Bäckehagen 54:386	Falun
1	Björnen 1	Filipstad
1	Illern 1	Flen
1	Rådjuret 1	Flen
1	Kovan 14	Flen
1	Mellösa-Näs 13:6	Flen
1	Risätter 5:22	Forshaga
1	Östra Dejefors 1:18	Forshaga

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Hova 3:95	Gullspång
2	Gitarren 2 & 3	Götene
2	Källby 7:84 & 7:85	Götene
1	Sil 18:2	Götene
1	Brandstorp 1:15	Habo
1	Löparen 2	Hagfors
1	Götetorp 3:180	Hammarö
1	Götetorp 3:182	Hammarö
1	Bråten 1:65	Hammarö
1	Svartbäcken 2:6	Haninge
1	Svartbäcken 2:7	Haninge
1	Hammar 1:92	Haninge
1	Ålsta 1:59	Haninge
1	Heby 4:49	Heby
1	Hemse Storken 11	Hemse
1	Högsjö-Dal 2:38	Härnösand
2	Pärlemon 1 & 2	Hässleholm
1	Södergården 1	Hässleholm
1	Södergården 2	Hässleholm
2	Länsmansgården 1 & 2	Hässleholm
1	Vittsjö 118:1	Hässleholm
1	Kajan 4	Hässleholm
1	Vittsjö 117:1	Hässleholm
1	Hjularöd 2	Hörby
3	Komministern 15 & 19, Gunnarp 8:74	Höör
1	Skälby 77:16	Järfälla
1	Oskar 4	Jönköping
1	Trånghalla 3:497	Jönköping
1	Berget 1:355	Jönköping
1	Berget 1:26	Jönköping
1	Berget 1:31	Jönköping
1	Berget 1:252	Jönköping
1	Berget 1:392	Jönköping
1	Hålan 6:6	Jönköping
1	Berget 1:405	Jönköping
1	Berget 1:6	Jönköping
1	Berget 1:9	Jönköping
1	Berget 1:17	Jönköping
1	Förmannen 1	Kalmar
2	Vallby 8:8 & 8:22	Kalmar
1	Julgrisen 1	Kalmar
1	Åby 31:1	Kalmar
2	Källstorp 8:1 & 8:6	Kalmar
1	Råby 3:19	Kalmar
1	Dragkroken 10	Kalmar
1	Moroten 7	Karlstad
1	Björknäs 37:3	Karlstad
1	Skåre 1:397	Karlstad
1	Tjärveden 1	Karlstad
1	Västby 1:117	Karlstad
1	Sköldinge-Ramsta 1:180	Katrineholm
1	Sjöstjärnan 1	Katrineholm

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Lejonet 21	Katrineholm
1	Stenåsen 1:316	Kil
1	Prästbol 1:76	Kil
1	Klinte Odvalds 1:30	Klinte
1	Klinte Sicklings 5:22	Klinte
1	Stenby 3:1	Knivsta
1	Rudsnäset 2:48	Kristinehamn
1	Vänersvik 6:93	Kristinehamn
1	Balder 2	Kristinehamn
1	Allarp 2:501	Laholm
1	Mekanikern 21	Linköping
1	Norrberga 4:82	Linköping
1	Raststugan 1	Linköping
1	Cedern 2	Ljungby
1	Granen 6	Ljungby
1	Gymnasiet 2	Ljungby
1	Kramsta 1:26	Ljusdal
1	Kyrkan 4	Lycksele
1	Tväråkern 16	Malmö
1	Idrotten 12	Malmö
1	Lunden 1	Malung-Sälen
1	Passaren 9	Malung-Sälen
1	Muggebo 1:19	Mariestad
1	Vespern 8	Mellerud
1	Stretered 1:180	Mölnadal
1	Stretered 1:186	Mölnadal
1	Stretered 1:187	Mölnadal
1	Äggsvampen 1	Norrtälje
1	Ärtsinglet 4	Nykvarn
1	Grindäng 1:13	Nyköping
1	Sandstenen 4	Nyköping
1	Flockliljan 1	Nyköping
1	Nälberga 1:246	Nyköping
1	Grottan 2	Nyköping
1	Torp 5:14	Nynäshamn
1	Othem Kilåkern 3	Othem
1	Rabban 3	Simrishamn
1	Solrosen 11	Simrishamn
1	Stiby 150:4	Simrishamn
1	Stiby 150:5	Simrishamn
1	Klostret 22:52	Skara
1	Häggen 5	Skara
1	Ryd 15:69	Skövde
1	Frösve 13:2	Skövde
1	Värsås 8:93	Skövde
1	Ryd 15:72	Skövde
1	Kupan 1	Skövde
1	Skultorp 2:73	Skövde
1	Tidrymden 9	Sollentuna
1	Reflexen 13	Sollentuna
1	Adeln 22	Stockholm
1	Bäckaskiftet 10	Stockholm
1	Fjällglimmen 2	Stockholm
1	Serenaden 17	Stockholm

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Siken 24	Stockholm
1	Vägmätaren 1	Stockholm
1	Sätra Gård 1	Stockholm
1	Singoalla 45	Stockholm
1	Lönnholmen 1	Stockholm
1	Rhenguldet 20	Stockholm
1	Älgholmen 1	Stockholm
1	Åmberg 6:251	Sunne
1	Åmberg 6:232	Sunne
1	Långseruds-Backa 1:58	Säffle
1	Ökne 3:17	Säffle
1	Skumplogen 1	Säffle
1	Jätten 1	Säffle
1	Tapetsören 21	Tibro
1	Tomelilla 237:116	Tomelilla
1	Eken 22	Tomelilla
1	Haglösa 19:1	Trelleborg
1	Löttinge 9:27	Täby
1	Stilgjutaren 1	Täby
1	Ekhammar 4:405	Upplands-Bro
1	Ekhammar 4:408	Upplands-Bro
1	Eds Prästgård 1:81	Upplands-Väsby
1	Eds Prästgård 1:92	Upplands-Väsby
2	Berthåga 28:5 & 28:6	Uppsala
1	Sunnersta 171:6	Uppsala
1	Sunnersta 185:7	Uppsala
1	Sävja 5:51	Uppsala
1	Älgåsen 4	Vaggeryd
1	Bällsta 2:827	Vallentuna
1	Solsta 1:7	Vallentuna
1	Visby Melonen 3	Visby
1	Visby Buntmakaren 6	Visby
1	Visby Korgmakaren 5	Visby
1	Västhörja 12:68	Värnamo
1	Lingonet 18	Västervik
1	Skyttegillet 7	Västerås
1	Brottberga 6:30	Västerås
1	Martinprocessen 9	Västerås
1	Tätörten 1	Växjö
1	Saxofonen 4	Växjö
1	Betesvallen 1	Växjö
2	Silbodals Prästgård 1:173 & 1:174	Årjäng
1	Björken 9	Åstorp
1	Gryt 4:12	Ösmo
1	Pärilspridaren 1	Östersund
2	Ponnyn 1 & 2	Östersund
1	Berga 6:76	Österåker
1	Strömmen 1	Kungsbacka
1	Vinkeln 12	Kungsbacka
1	Norrvinge 23:1	Svalöv
1	Urshult 1:19	Tingsryd
1	Urshult 1:75	Tingsryd
1	Urshult 1:66	Tingsryd
1	Backberg 1:55	Sandviken

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Sunnersta 152:6	Uppsala
4	Sunnersta 177:12-15	Uppsala
1	Kadetten 29	Stockholm
1	Ingeborgbo 47:1	Avesta
1	Jämtbo 23	Avesta
1	Ollarsbo 14	Avesta
1	Orren 10	Avesta
1	Skogsbo 32:2	Avesta
1	Skogsbo 32:3	Avesta
1	Skogsbo 32:97	Avesta
1	Skogsbo 43:1	Avesta
1	Västanfors 6:26	Avesta
1	Västanfors 6:41	Avesta
1	Västanfors 6:42	Avesta
1	Västanfors 6:8	Avesta
3	Apollo 1-3	Tranås
1	Bromsen 3	Södertälje
1	Centrum 13:2	Enköping
1	Centrum 19:6	Enköping
1	Centrum 23:7	Enköping
1	Centrum 25:12	Enköping
1	Centrum 27:1	Enköping
1	Centrum 5:8	Enköping
1	Diana 1	Tranås
1	Fjärilen 13	Södertälje
1	Fjärilen 17	Södertälje
1	Fjärilen 18	Södertälje
1	Isbjörnen 5	Södertälje
1	Jasminen 5	Södertälje
1	Jupiter 4	Södertälje
3	Jörsön 1:315-317	Tierp
1	Jörsön 1:36	Tierp
1	Kastanjen 6	Södertälje
1	Kometen 20	Tranås
1	Kråkbäret 1	Tranås
1	Lyktan 7	Tranås
1	Lyktan 9	Tranås
1	Märsta 1:40	Sigtuna
1	Norrmalm 18	Tranås
1	Nötskrikan 12	Tranås
1	Oden 11	Tranås
1	Oden 6	Tranås
1	Oxelbäret 2	Södertälje
1	Rockebro 7:164	Tranås
2	Rönnbäret 1-2	Södertälje
1	Slånbäret 4	Södertälje
1	Sotaren 7	Tranås
1	Staren 5	Vaggeryd
1	Söderfors Bruk 1:151	Tierp
3	Söderfors Bruk 1:66, 1:68, 1:69	Tierp
1	Trasten 3	Vaggeryd
1	Trollsländan 1	Södertälje
1	Västermalm 21	Tranås
3	Ålen 1, 2 & 4	Vaggeryd

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Örnen 16	Tranås
1	Björnänge 6:3	Söderhamn
1	Direktören 9	Nässjö
3	Trollet 14	Falköping
1	Falerum 10:22	Åtvidaberg
1	Trolledet 2:3	Motala
1	Vallsberg 3:22	Mjölby
1	Nyhyttan 10:3	Nora
1	Bergsäng 2:20	Nora
1	Rörbäcksnäs 11:119	Malung-Sälen
1	Heden 6:108	Ljusnarsberg
1	Porla 7:1	Laxå
1	Prästfjärdingen 1:16	Hultsfred
1	Roukontie 18	Valkeakoski
2	Kvarnluckan 1 & 2	Stockholm
1	Allmogekulturen 5	Västerås
1	Ugglum 126:4	Partille
1	Vallentuna-Rickeby 1:40	Vallentuna
1	Järinge 2	Stockholm
1	Fakiren 3	Eskilstuna
1	Fjärilen 8	Eskilstuna
1	Kaggen 2	Täby
1	Anton Krogsvaldsvei 13 A-D	Moss
1	Anton Krogsvaldsvei 13E	Moss
1	Anton Krogsvaldsvei 18	Moss
1	Greåkerveien 155	Greåker
1	Gubberogatan 11	Moss
1	Gubberogatan 12	Moss
1	Knatterudbrua 19	Ise
1	Olaf Paulusvei 9	Stavanger
1	Vidsynveien 9	Oslo
1	Bergtun	Frosta
1	Falstadvegen 34	Ekne
1	Gamle E6 Skogn	Skogn
1	Hafslotunet	Hafslo
1	New Hafslo Apartment	Hafslo
1	Støreshøgda 116	Skogn
1	Villentie 3-5	Tyrnävä
1	Koskitie 5 C	Kurikka
1	Kaplastie 8	Kajaani
1	Ruissalontie 4	Hamina
1	Noitiniementie 24	Kuusamo
1	Tiiterontie 3 B	Sulkava
1	Päivänpaiste 5	Kokemäki
1	Tetrahontie 10	Juuka
1	Tuukkalankylätie 3 C	Mikkeli
1	Aittokalliontie 23	Saarijärvi
1	Pärnäläntie 10	Savonlinna
1	Hammarinkuja 6	Jämsä
1	Jungonkatu 17	Kemi
1	Hytösenkuja 3	Laukaa
1	Tiaispolku 1	Joensuu
1	Mäntylammintie 6	Kurikka
1	Lakaniementie 85	Vimpeli

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Tammitie 2	Jämsä
1	Siltalanranta 2	Harjavalta
1	Myllykyläntie 16	Lapua
1	Kotitie 5	Pello
1	Frosteruksenkatu 8	Kärsämäki
1	Aurinkokatu 47	Joensuu
1	Kauppiaankatu 13	Hamina
1	Käärmeniementie 20	Varkaus
1	Lautatarhankatu 8	Hamina
1	Jussintie 2	Ilmajoki
1	Kravilankatu 4	Huittinen
1	Kytökankaantie 2	Nivala
1	Ruuhimäentie 1 A and B	Laukaa
1	Elmerannantie 39	Salo
1	Seppäläntie 109	Masku
1	Männistökatu 8	Haapajarvi
1	Sahakatu 3	Huittinen
1	Samoojantie 2	Kajaani
1	Kolpeneentie 69	Rovaniemi
1	Kekkurinkuja 3	Hämeenlinna
1	Pitkääkoskentie 1	Liminka
1	Väinökatu 7	Suonenjoki
1	Koppelintie 40	Riihimäki
1	Uuraistentie 112	Uurainen
1	Suolatie 5	Kempele
1	Kimalaisentie 2	Rovaniemi
1	Ruokosenniementie 15	Mänttä
1	Jouttikankaantie 57	Rovaniemi
1	Kaunismäenkatu 2	Kotka
1	Kohokuja 4	Pyhtää
1	Jokipolku 1 b	Kotka
2	Olympia 14 & 15	Höganäs
1	Danmark 29	Helsingborg
1	Ekorren 2	Höganäs
1	Flora 5	Höganäs
1	Jupiter 11	Höganäs
3	Kaktusen 29, 30, 33	Höganäs
1	Möller 31	Höganäs
2	Odéon 18	Höganäs
1	Jaguaren 4	Höganäs
1	Jaguaren 3	Höganäs
3	Noshörningen 2, 12, 21	Höganäs
1	Stataren 2	Höganäs
1	Tjörred 6:10	Höganäs
1	Tjörred 6:8	Höganäs
1	Thor 15	Höganäs
1	Guldhamstern 1	Boden
1	Björken 3	Boden
1	Fagnäs 8:20	Boden
1	Harads 25:19	Boden
1	Poppeln 4	Boden

Antal fastigheter	Fastighetsbeteckning	Kommun
1	Tuppen 1	Boden
1	Boden 56:19	Boden
1	Vårdaren 2	Strängnäs
1	Malmiparken 10	Ballerup
1	Edsby 1:3	Upplands Väsby
1	Erstavik 26:31	Nacka
1	Gunnebo 15	Stockholm
1	Sigtuna 2:227	Sigtuna
1	Träkolet 16	Sollentuna
1	Munken 5	Motala
1	Eken 6	Åmål
1	Klockstapeln 4	Skövde
1	Kullen 18	Lilla Edet
1	Stenung 2:238	Stenungsund
1	Svalan 7	Ulricehamn
1	Tändstickan 1	Tidaholm
1	Märsta 1:242	Sigtuna
1	Logfyrkanten 3	Solna
1	Adjunkten 2	Linköping
1	Anders 8	Linköping
1	Bankeberg 11:279	Linköping
1	Gällstad 1:292	Linköping
1	Hornet 13	Linköping
1	Importavtalet 2	Linköping
1	Ingebo 1:69	Linköping
1	Isglassen 2	Linköping
1	Ishinnan 1	Linköping
1	Naturriket 11	Linköping
1	Nässelfröet 1	Linköping
1	Nässelträden 1	Linköping
1	Rymdattacken 1	Linköping
1	Rymdattacken 2	Linköping
1	Rymden 1	Linköping
1	Rystads-Tuna 1:38	Linköping
1	Simmaren 10	Linköping
1	Simmaren 15	Linköping
1	Staby 12:162	Linköping
1	Svinstad 3:112	Linköping
1	Tandkronan 5	Linköping
1	Tandkronan 6	Linköping
1	Ullstorp 8:50	Linköping
1	Västerlösa 15:26	Linköping
1	Jollen 4	Täby
1	Bergsjön 15:3	Göteborg
1	Nevishög 13:89	Staffanstorps
1	Pelaren 2	Malmö
1	Hörja 3:26	Hässleholm
1	Otervegen 23	Kongsvinger
1	Skolevej 6	Glostrup
1	Sdr. Stationsvej 28-30	Slagelse
1	Toldbodgate 3	Randers

ADRESSER

BOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Strandvägen 3
114 51 Stockholm

Sverige

Telefonnummer: 0200-22 72 00

www.sbbnorden.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE TILL BOLAGET

ABG Sundal Collier AB

Regeringsgatan 65
111 56 Stockholm
Sverige

Skandinaviska Enskilda Banken AB

Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige

LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Vinge KB

Stureplan 8
114 35 Stockholm
Sverige

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Hammarškiöld & Co AB

Skeppsbron 42
103 17 Stockholm
Sverige



