

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Bolagsbeskrivning First North, Nasdaq Stockholm
Mars 2017



Samhällsbyggnadsbolaget

VIKTIG INFORMATION OM FIRST NORTH

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

Information om aktien

- ISIN-kod SE0006425484
- Kortnamn SBB B

Handlingar införlivade genom hänvisning

Denna bolagsbeskrivning består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar som införlivats genom hänvisning och ska läsas som en del av bolagsbeskrivningen:

- Bokslutskommuniké januari–december 2016 för Effnetplattformen AB (publ) (nuvarande firma Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ))
- Årsredovisning 2015 och 2016 för Effnetplattformen AB

Kalender

Årsstämma	27 april 2017
Delårsrapport januari–mars 2017	28 april 2017
Delårsrapport januari–juni 2017	29 augusti 2017
Delårsrapport januari–september 2017	31 oktober 2017
Bokslutskommuniké januari–december 2017	23 februari 2018

Innehåll

Risikfaktorer	3
Bakgrund och motiv	9
Verksamhetsbeskrivning	10
Proformaredovisning	18
Revisors rapport avseende proformaredovisning	37
Eget kapital och skulder	38
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	40
Aktiekapital och ägarförhållanden	42
Legala frågor och övrig information	44
Skattefrågor i Sverige	46
Bolagsordning	48
Värderingsintyg	51
Fastighetsförteckning	66
Koncernstruktur	71
Adresser	72

Viktig information

I denna bolagsbeskrivning används följande definitioner: "Samhällsbyggnadsbolaget", "SBB", "Bolaget" eller "Koncernen" avser, om inte annat framgår av sammanhanget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) org nr 556981-7660 (under namnändring från Effnetplattformen AB (publ)) efter förvärv av SBB i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Höggkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB, samt utdelning av Effnetplattformen Dividend AB (publ) organisationsnummer 559085-5721 ("nya Effnetplattformen"). "Effnetplattformen" avser, om inte annat framgår av sammanhanget, Effnetplattformen AB (publ) organisationsnummer 556981-7660, före förvärv av ovan beskrivna fastighetsbolag och utdelning av nya Effnetplattformen.

Denna bolagsbeskrivning har upprättats med anledning av Samhällsbyggnadsbolagets ansökan om listning på First North, Nasdaq Stockholm. Bolagsbeskrivningen är inget prospekt enligt lag eller tillämpligt regelverk härom. Denna bolagsbeskrivning innehåller uttalanden av

framåtriktad karaktär som återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser. Även om Samhällsbyggnadsbolaget anser att de förväntningar som återspeglas i framåtriktade uttalanden är rimliga, kan inga garantier lämnas om att dessa förväntningar kommer att infrias. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast Samhällsbyggnadsbolagets bedömningar och antaganden vid tidpunkten för bolagsbeskrivningen. Läsaren uppmanas att ta del av den samlade informationen i bolagsbeskrivningen och samtidigt ha i åtanke att framtida resultat och utveckling kan skilja sig väsentligt från Samhällsbyggnadsbolagets förväntningar. Samhällsbyggnadsbolaget gör inga utfästelser att offentligt uppdatera eller revidera framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som krävs enligt lag, First North, Nasdaq Stockholms regelverk och andra föreskrifter.

Tvist med anledning av denna bolagsbeskrivning skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

De siffror som redovisas i denna bolagsbeskrivning har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer till synes inte alltid summerar korrekt.

Risikfaktorer

En investering i Samhällsbyggnadsbolaget är förknippad med olika risker. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, både direkt och indirekt. Vid bedömningen av Samhällsbyggnadsbolagets framtida utveckling är det av stor vikt att vid sidan av möjligheterna till resultattillväxt även beakta riskfaktorer. Nedan beskrivs, utan någon särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de riskfaktorer och omständigheter som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Utöver detta avsnitt ska investerare även ta hänsyn till övrig information som Bolaget har offentliggjort, inklusive övriga delar av denna bolagsbeskrivning.

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

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för kommersiella fastigheter. Fokus ligger på fastigheter i attraktiva städer med underliggande tillväxt i Sverige och Norge.

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

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

Såväl mellan som inom Sverige och Norge kan skillnader mellan olika regioner leda till skillnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna. Följaktligen kan ekonomiska nedgångar eller fluktuationer få olika effekter inom Bolagets olika marknadsområden. En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknader där Bolaget är verksamt kan påverka hyresnivåer och uthyrningsgrad, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets resultat för dess operativa segment och kan negativt påverka Bolagets övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på Bolagets fastigheter kan minska på de flesta, eller samtliga, geografiska marknader, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter kan påverka Bolagets verksamhet negativt

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

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

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

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

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

Hyresintäkter från kommersiella fastigheter påverkas på lång sikt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturnedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Samhällsbyggnadsbolagets ekonomiska vakansgrad uppgick per 31 december 2016, på basis av proforma-redovisning, till cirka 4 procent.

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

Samhällsbyggnadsbolagets två största hyresgäster motsvarar närmare 25 procent av Bolagets hyresintäkter. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller för-

länger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om de större hyresgästerna vidare möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser för Samhällsbyggnadsbolaget då Samhällsbyggnadsbolagets intäkter skulle kunna bli väsentligt lägre än beräknat.

Om Samhällsbyggnadsbolaget misslyckas med att behålla sina större hyresgäster, eller om de större hyresgästerna blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser, kan det leda till uteblivna hyresintäkter vilket i förlängningen skulle kunna få betydande negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning.

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

Hyresgäster i kommersiella fastigheter har normalt en långtgående underhållsskyldighet och ansvar för driftskostnader. I vissa fall ansvarar dock Samhällsbyggnadsbolaget för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader för el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, inklusive att renoveringar och byggnationer inte renderar i planerade ekonomiska fördelar eller inte kan färdigställas inom viss tid, kan också påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt.

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

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

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

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsportfölj kan variera över tid och förvärv och försäljning av fastigheter är en del av Samhällsbyggnadsbolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet och risk. Detta innebär

att Bolaget kan komma att avyttra attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag eller att mindre attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag förvärvas.

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

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

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

Samhällsbyggnadsbolaget riskerar att bli indraget i rättsliga och administrativa förfaranden

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

lämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser Bolaget måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

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

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

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

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

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör därför en av Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader. Som en följd av detta är Bolaget exponerat mot finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen

av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Bolaget har för närvarande inga utestående räntebärande derivatinstrument eller andra säkringsarrangemang utöver fasta räntor på upptagna lån. Skulle den genomsnittliga räntenivån öka med 1 procent skulle effekten på Bolagets räntekostnader uppgå till cirka 43 MSEK under 2017. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Per den 31 december 2016 uppgick Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut och obligationsinnehavare proforma till 10 496 MSEK, varav 499 MSEK (motsvarande 5 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året och 6 555 MSEK (motsvarande 62 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till sju år. Det finns en risk att långivarna inte kommer att förlänga Samhällsbyggnadsbolagets krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. Vidare innehåller vissa av Koncernens låneavtal villkor som kan komma att begränsa Koncernens framtida möjligheter att ta upp nya lån. Skulle någon av dessa risker materialiseras kan det få en väsentligt negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och finansiella ställning.

Samhällsbyggnadsbolaget har lämnat finansiella åtaganden i låneavtal

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

Utdelningsbegränsningar i villkoren för Bolagets utgivna obligationer

Dotterbolaget SBB i Norden emitterade under december 2016 en icke säkerställd obligation till ett totalt värde om 600 MSEK. I mars 2017 emitterade dotterbolaget SBB i Norden en icke säkerställd obligation om 1 000 MSEK. Obligationsvillkoren för båda dessa obligationer innehåller vissa begränsningar avseende hur utdelning får lämnas, innebärande bl.a. att Samhällsbyggnadsbolaget inte får lämna utdelning om inte en soliditetsgrad på minst 30 procent består efter en eventuell utdelning, samt att en utdelning inte får utgöra mer än 50 procent av Koncernens resultat för det föregående räkenskapsåret. Det finns en risk att sådana åtaganden begränsar möjligheten att flytta likvida medel inom Koncernen och därmed försvårar möjligheterna till planerlig renovering av ett fastighetsbestånd. Om planerlig renovering av Bolagets fastighetsbestånd inte kan ske skulle det kunna ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

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

I vissa av Koncernens avtal, främst avseende det av SBB i Norden utställda obligationslånet samt Bolagets låneavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över SBB i Norden eller annat aktuellt Koncernbolag. En ägarförändring enligt obligationslånet uppstår bl.a. för det fall att någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i SBB i Norden eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelsen ledamöter. Vid sådana förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen, inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras

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

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

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

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

Samhällsbyggnadsbolaget har försäkrat sin verksamhet mot sedvanliga förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje part. De risker som om omfattas inkluderar bland annat egendom och maskiner, förvaltning- och serviceverksamhet, miljöansvar för byggherre, hyresförluster, rättsskydd och VD- och styrelseansvar. Vissa typer av förluster täcks generellt inte av försäkringar eftersom de anses inte vara möjliga att försäkra eller är exkluderade i de aktuella försäkringarna. Detta kan exempelvis gälla skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt

tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit vårdslöshet, uppsåt eller kriminella handlingar. Vidare begränsas de flesta av Bolagets försäkringar (de försäkrade summorna) till vissa högsta belopp per skada, serie av skador och sammanlagt under en viss försäkringsperiod. Ersättning är dessutom generellt beroende att den försäkrade har betalat överskjutande belopp eller självrisk och att det maximala beloppet under försäkringen inte redan har utbetalats. I händelse av en förlust som inte täcks av försäkring, en förlust som överstiger beloppsbegränsning eller uppkomst av följdförluster, skulle Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat kunna påverkas negativt.

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

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

Samhällsbyggnadsbolagets skattesituation kan försämrats om Bolagets tidigare eller nuvarande hantering av skattefrågor med framgång ifrågasätts

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

Förändringar i skattelagstiftningar kan öka Samhällsbyggnadsbolagets skattekostnader eller på annat sätt ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat

Eftersom lagar, avtal och andra föreskrifter avseende beskattning, liksom andra fiskala avgifter, historiskt har varit föremål för upprepade förändringar och justeringar, är ytterligare förändringar att vänta framöver i de jurisdiktioner där Samhällsbyggnadsbolaget är verksam, eventuellt med retroaktiv verkan. Alla sådana förändringar kan ha en bety-

dande inverkan på Bolagets skattebelastning samt en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

I tillägg till ovanstående tillsatte den svenska regeringen i juni 2015 en utredning med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Utredningen har fått i uppdrag att analysera den sammantagna skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen, särskilt med avseende på paketering av fastigheter i samband med fastighetstransaktioner, samt att föreslå lagändringar för att motverka att paketering av fastigheter används som ett skatteplaneringsverktyg. Uppdraget omfattar inkomstskatt, fastighetsskatt, fastighetsavgift, stämpelskatt och mervärdesskatt. Utredningen förväntas lämna sitt förslag senast den 31 mars 2017. Om regler införs som medför ett ökat skatteuttag vid försäljning av fastigheter kan detta få en väsentlig negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

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

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

Att kunna attrahera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Samhällsbyggnadsbolagets framtida verksamhet och affärsplan. Samhällsbyggnadsbolaget är särskilt beroende av sina ledande befattningshavare. Bolagets ledande befattningshavare har den erfarenhet som krävs för att de ska vara attraktiva för konkurrenter, vilket gör det särskilt utmanande för Bolaget att behålla sådan personal. Om Samhällsbyggnadsbolaget inte i framtiden förmår att attrahera och behålla kvalificerad per-

sonal kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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

Samhällsbyggnadsbolaget har tecknat avtal om förvärv av fastigheter som ännu inte har tillträtts. Finansiering av förvärven ska bland annat ske genom banklån, Erbjudandet och befintliga medel. Förvärvsavtalen är strukturerade liknande en option som ger Bolaget en rätt att genomföra förvärven. Det finns en risk att Bolaget inte erhåller erforderlig finansiering för att genomföra de planerade förvärven, eller av annan anledning väljer att inte genomföra förvärven, vilket skulle kunna innebära att framtida potentiella fördelar går förlorade. Om Samhällsbyggnadsbolaget väljer, oavsett anledning, att inte genomföra förvärven kommer Bolaget inte att ådra sig några ytterligare kostnader utöver de handpenningar om totalt 35 MSEK samt 5 MNOK som erlagts och som Bolaget i sådana fall inte kommer få tillbaka. Om de planerade förvärven inte genomförs kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Samhällsbyggnadsbolaget är exponerat mot ränterisk som skulle kunna komma att få marknadsvärden, finansiella intäkter och kostnader, kassaflöde och/eller vinster att variera till följd av förändringar i marknadsräntor

Med ränterisk avses risken för att finansiella intäkter och kostnader, samt värdet på finansiella instrument, fluktuerar på grund av förändrade marknadsräntor. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärden och kassaflöden samt fluktuationer i Bolagets vinst. Per den 31 december 2016 hade Samhällsbyggnadsbolaget räntebärande skulder till kreditinstitut och obligationsinnehavare, på basis av proformaredovisning, uppgående till 10 496 MSEK och en ränteförändring under 2017 på +/-1 procentenhet påverkar Koncernens räntekostnader med +/-43 MSEK, beräknat utifrån de lån som löper med rörlig ränta samt de lån med fast ränta som omförhandlas under 2017. Förändrade räntor kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget kanske inte kan vidmakthålla sina inarbetade immateriella rättigheter

Samhällsbyggnadsbolaget är till viss del beroende av Bolagets förmåga att vidmakthålla sina inarbetade immateriella rättigheter och att försvara framtida immateriella rättigheter. Det finns en risk att nuvarande eller framtida beviljade registreringar och inarbetade immateriella rättigheter inte kommer att kunna vidmakthållas eller inte kommer att utgöra ett tillräckligt skydd för Bolagets rättigheter. Vidare finns det en risk att såväl Samhällsbyggnadsbolaget blir utsatt för intrång från andra parter som att krav riktas mot Bolaget för intrång i annans parts immateriella rättigheter. Om någon av dessa risker materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolagets verksamhet är utsatt för miljörisiker

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

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

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

Vissa större aktieägare kan utöva ett betydande inflytande

Vissa större aktieägare har via direkta och indirekta innehav av aktier i Samhällsbyggnadsbolaget en möjlighet att utöva betydande inflytande i ärenden som kräver godkännande av bolagsstämman, däribland utnämning och avsättning

av styrelseledamöter och eventuella förslag till förvärv eller försäljning av tillgångar samt andra företagstransaktioner, inklusive ökning av aktiekapitalet. Detta inflytande kan vara till nackdel för aktieägare vars intressen skiljer sig från nämnda aktieägars intressen.

Aktierna handlas inte på en reglerad marknad vilket är förknippat med högre risk

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

Det finns en risk för att en aktiv och likvid handel inte kommer att utvecklas i aktien

I vilken utsträckning och till vilket pris handel i Bolagets aktie kommer att ske är beroende av ett stort antal faktorer, varav några är specifika för Samhällsbyggnadsbolaget och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag. Det är därför svårt att förutse den framtida nivån av handel eller till vilket pris handel kommer att ske. Det finns en risk för att en aktiv och likvid handel inte kommer att utvecklas i aktien, vilket kan medföra svårigheter för aktieägare att sälja aktier vid en viss tidpunkt och till ett visst pris och kan även ha en negativ inverkan på priset på Bolagets aktie.

Aktiekursen kan fluktuera och minska i värde

Kursen i Samhällsbyggnadsbolagets aktie kan komma att fluktuera över tiden och det finns inga garantier för att aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Aktiemarknadens generella utveckling samt utvecklingen för Samhällsbyggnadsbolagets aktie är beroende av en rad faktorer som ligger utom Bolagets kontroll. Även om Bolagets verksamhet utvecklas positivt finns det en risk att en investerare drabbas av en förlust vid avyttringen av sitt innehav.

Bakgrund och motiv

SBB i Norden AB (publ) grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det främsta nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Ilija Batljan har tidigare varit landstingsråd för Socialdemokraterna i Stockholms läns landsting och kommunalråd i Nynäshamn. Efter den politiska karriären gav han sig in i fastighetsbranschen och var i drygt fyra år vice vd Rikshem AB.

Under 2016 genomfördes ett betydande antal fastighetsförvärv i kombination med ett intensivt organisationsbyggande och den 6 december 2016 offentliggjorde Effnetplattformen att bolaget avtalat om att förvärva fastighetsbolagen SBB i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB samt Sörmlandsporten AB, för att därigenom skapa det nya noterade Samhällsbyggnadsbolaget. Genom noteringen på First North får Samhällsbyggnadsbolaget en bred och väldiversifierad ägarstruktur samt utökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket skapar större möjligheter att kunna genomföra en expansion av verksamheten baserat på en stark finansiell grund.

Transaktionen godkändes vid extra bolagsstämma i Effnetplattformen den 16 januari 2017, vilket även innebar att den tidigare verksamheten i Effnetplattformen överfördes till ett nytt bolag som delades ut till Effnetplattformens aktieägare och som även övertar firman Effnetplattformen AB (publ).

I mars 2017 genomförde Samhällsbyggnadsbolaget sin enskilt största affär hittills genom förvärvet av DNB Banks huvudkontor i centrala Oslo för cirka 4 500 MSEK.

Till följd av den verksamhetsförändring som transaktionerna medfört ska Samhällsbyggnadsbolaget genomgå sedvanlig granskning av Nasdaq Stockholm, vilket är bakgrunden till föreliggande bolagsbeskrivning.

Styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget är ansvarig för informationen i föreliggande bolagsbeskrivning, vilken har upprättats med anledning av Samhällsbyggnadsbolagets ansökan om notering av dess aktier på First North, Nasdaq Stockholm. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i denna bolagsbeskrivning är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 30 mars 2017

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Styrelsen

Verksamhetsbeskrivning

Översikt

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för främst bostadsfastigheter. Fokus avseende förvärv är fastigheter i attraktiva städer med underliggande tillväxt i Sverige och Norge. Det samlade fastighetsvärdet uppgår för närvarande till cirka 16,4 miljarder SEK. Bolaget har dessutom avtalat om kompletterande fastighetsförvärv motsvarande ett sammanlagt fastighetsvärde om netto cirka 3,8 miljarder SEK. Tillträden kommer att ske under första halvåret 2017.

Största ägare (baserat på antal röster) i Samhällsbyggnadsbolaget är Ilija Batljan Invest AB (25,8%), Ilija Batljan (18,6%), Kvalitena (18,5%), Sven-Olof Johansson, via Compactor Fastigheter (6,7%), Erik Paulsson, via Backahill (4,7%)

Nedan följer en kort beskrivning av de fastighetsbolag som ingår i det nyetablerade Samhällsbyggnadsbolaget.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Bolaget grundades av Ilija Batljan 2016 och äger bostads- och samhällsfastigheter i Norden och har som affärsidé att långsiktigt äga och förvalta bostads- och samhällsfastigheter samt att utveckla byggrätter för framför allt bostäder. Genom bolagets stora samhällsengagemang utgör bolaget en uthållig och socialt ansvarig samarbetspartner för kommuner och andra intressenter. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förvärvade AB Högkullen och Gimmel Fastigheter under hösten 2016.

Gimmel Fastigheter AB

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter. Bolaget verkar för god fastighetsförvaltning samt lokalt engagemang på de orter där fastigheterna är belägna. Fastighetsbeståndet utgörs av välförvaltade bostadsfastigheter belägna i Sundsvall, Söderhamn och Bollnäs.

AB Högkullen (publ)

Högkullen är ett fastighetsbolag inriktat på att erbjuda kommuner och privata omsorgsföretag lokaler för boenden med särskild service enligt LSS. Genom en effektiv organisation med djup kunskap och lång erfarenhet inom sin nisch har bolaget etablerat sig som ett uppskattat privat alternativ på en fragmenterad marknad. Bolagets marknad skapas av det behov som finns avseende LSS-bostäder och det legala krav som åligger kommunerna i Sverige att erbjuda dessa boenden till de som behöver det.

Kuststaden Fastigheter AB

Bolaget är ett långsiktigt och lokalt förankrat fastighetsbolag vars fastighetsbestånd utgörs av bostadsfastigheter, med inslag av kommersiella centrumlokaler i östra Småland samt på Gotland. Bolaget äger fastigheter i Kalmar, Nybro, Oskarshamn, Visby och Västervik. Genom att utveckla, förädla och förvalta fastigheter i egen regi kan Kuststaden erbjuda både bostäder och lokaler med god standard.

Sörmlandsporten AB

Sörmlandsporten AB äger och förvaltar bostäder och kommersiella fastigheter i Sörmlandsregionen. Bolaget äger fastigheter i bland annat Nyköping, Nykvarn och Gnesta. Sörmland är en strategiskt belägen tillväxtregion med pendlingsavstånd till flera större orter. Genom en aktiv förvaltning och lokal närvaro skapar Sörmlandsporten mervärden för sina hyresgäster.

1 Inkl. Gimmel Fastigheter AB och AB Högkullen*

Historik¹

- April 2016: Ilija Batljan grundar Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).
- Maj 2016: Förvärvar första stora fastigheten om 750 bostadslägenheter. Eva-Lotta Stridh blir CFO.
- Juli 2016: Avyttrar byggrätter motsvarande ett värde om cirka 100 MSEK.
- Augusti 2016: Förvärvar portföljer för drygt 1,0 miljarder SEK samt förvärvar en fastighet i Norge.
- September 2016: Nyemission om 633,5 MSEK.
- Oktober 2016: Nyemission om 360,5 MSEK. (Sven-Olof Johansson, Erik Paulsson och Lennart Schuss blir delägare)
- November 2016: Nyemission om 122,6 MSEK. Utvecklar ytterligare 250 byggrätter i Norrköping.
- December 2016: Avtalar om förvärv av Högekullen innebärande en apportemission om 280 MSEK (Högekullen har också utestående preferensaktier om 315 MSEK²). Rosel Ragnarsson utnämns till Finanschef (börjar i mars 2017).
- Januari 2017: Bolaget noteras tillsammans med Gimmel Fastigheter, Högekullen, Kuststaden Fastigheter och Sörmlandsporten via Effnetplattformen, varigenom det nyetablerade Samhällsbyggnadsbolaget skapas.
- Mars 2017: Bolaget förvärvar DNB Banks huvudkontor i centrala Oslo för cirka 4 500 MSEK. För att finansiera förvärvet genomförs en riktad emission av B-aktier om 490 MSEK samt en riktad emission av preferensaktier om 490 MSEK.

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

Finansiella mål:

Belåningsgrad

- Högst 70%

Soliditet

- Minst 30%

Räntetäckningsgrad

- Lägst 1,5x

Operationella mål:

Samhällsbyggnadsbolagets mål är att inneha ett fastighetsbestånd till ett värde av 25 miljarder SEK innan år 2020.

Strategi

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

Förvaltning

Bolagets strategi är att långsiktigt äga bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Sverige samt samhällsfastigheter i övriga delar av Norden.

Kommersiella fastigheter eller lokaler är inte en del av Samhällsbyggnadsbolagets fokus, men kan komma att ingå i dess portfölj om dessa förvärvats 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.

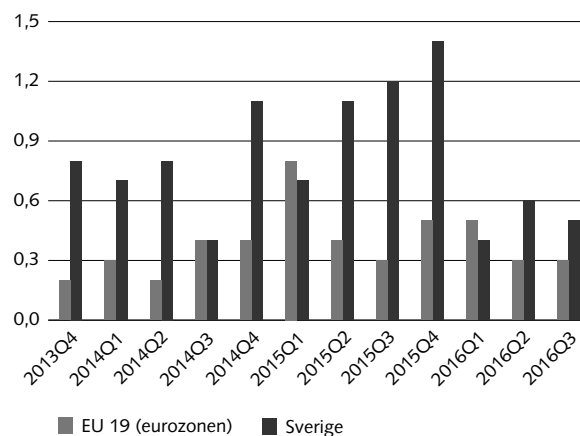
Fastighetsutveckling

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar primärt på att utveckla främst bostadsbyggrätter, där dessa byggrätter säljs innan byggnation påbörjats. Samhällsbyggnadsbolaget har som utgångspunkt att inte köpa eller äga enbart mark utan att istället utveckla byggrätter ur kassaflödesgenererande fastigheter med minimal eller ingen finansiell risk alls. Efter att ha sålt byggrätterna tar Samhällsbyggnadsbolaget ofta del i själva utvecklingen av projekt vilket bidrar till ytterligare värdeskapande för bolaget. I dessa fall, utförs detta med minimal investering från Samhällsbyggnadsbolaget och alltid i samarbete med en huvudfinansör och byggtreprenör som leder projektet.

Utdelningspolicy

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

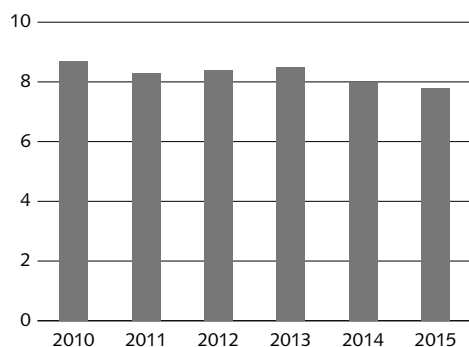
BNP-utveckling per kvartal, %



¹ Avser det ursprungliga Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

² Inlösenkurs per maj 2019 om 105% av det emitterade värdet.

Arbetslöshet, %



Marknadsbeskrivning

Sveriges ekonomi och fastighetsmarknad

Den svenska fastighetsmarknaden präglas av ett lågt ränteläge, god BNP-tillväxt och låg arbetslöshet. Mellan åren 2000 och 2015 har Sveriges ekonomi, mätt som BNP i volym, vuxit med 36%³. Sverige har, enligt en studie genomförd av Eurostat 2013, den högsta andelen av befolkningen som har en god ekonomisk och materiell standard inom EU. Ungefär tre av fyra hushåll i Sverige, 77%, har enligt Eurostats definition en god levnadsstandard.⁴

För att mildra effekterna av finanskrisen 2008/2009 har det under en längre tid förts en expansiv penningpolitik för att stimulera ekonomin. Riksbanken har sänkt sin styrränta, reporäntan, till historiskt låga nivåer vilken för närvarande uppgår till -0,50%. I september 2016 gick Riksbanken ut med ett uttalande där de uppgav att de räknar med att höja reporäntan först i andra halvan av 2017 och att en positiv reporänta är att vänta tidigast under 2018.⁵ Men vid sitt senaste penningpolitiska möte i slutet av oktober bedömde Riksbankens direktion att reporäntan kommer att behöva hållas på -0,50% ett halvår längre jämfört med prognosen från september. Sannolikheten att räntan sänks ytterligare har dessutom ökat. Det låga ränteläget ger upphov till lägre avkastningskrav, vilket i sin tur föranlett ett ökat fokus på nyproduktions- och utvecklingsprojekt bland fastighetsägare

som komplement till förvaltning och förvärv. Detta medför även att kostnaderna för finansiering för fastighetsbolagen befinner sig på historiskt låga nivåer. Transaktionsvolymen under det första halvåret 2016 var den högst uppmätta någonsin⁶, och även justerat för förvärvet av Norrporten så ligger volymen för det andra kvartalet i nivå med 2014 och 2015, som enligt Savills båda var mycket starka år ur transaktionshänseende. Riksbankens senaste uttalande talar för fortsatt goda förutsättningar för höga transaktionsvolymmer.

Samhällsfastigheter i Sverige

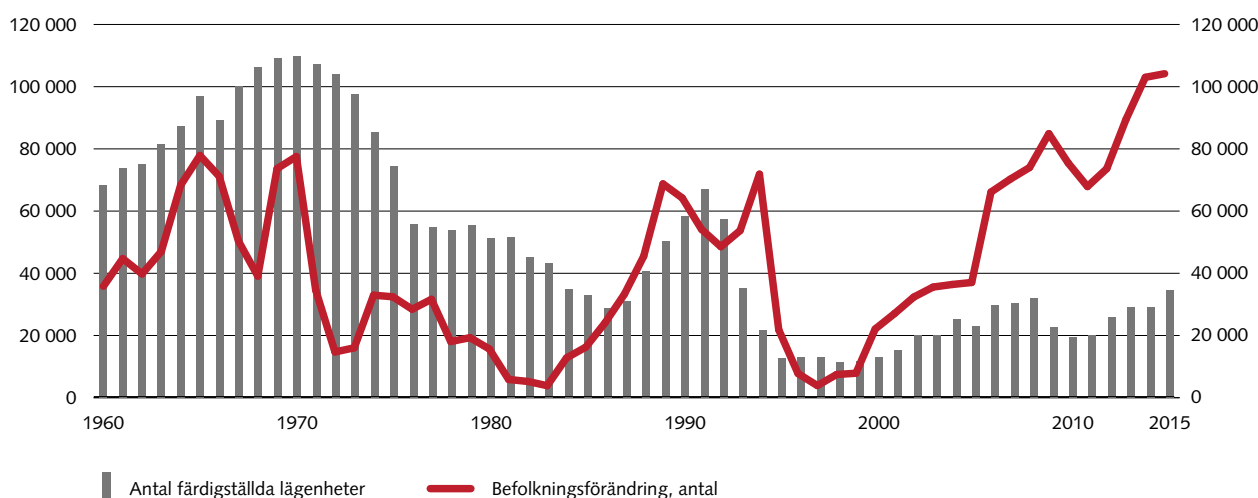
Samhällsfastigheter är benämningen på sådana fastigheter där verksamheten som bedrivs i lokalerna är skattefinansierad. Sådan verksamhet kan exempelvis vara kopplad till skola, omsorg, vård, rättsväsende eller annan myndighet. Historiskt har denna typ av fastigheter ägts och bedrivits av det offentliga, så som kommuner, stat eller landsting. Under början av 1990-talet förändrades regleringen gällande ansvar och typer av driftsformer för omsorgsverksamhet vilket öppnade upp för privata operatörer och på senare år har ägandet av samhällsfastigheter i allt större utsträckning övergått till att bli privat. Vidare uppger två av tre kommuner att de kommer att sälja fastigheter under den kommande femårsperioden⁷, vilket talar för att privatiseringen av fastighetsägandet av samhällsfastigheter kommer att fortsätta framöver.

Segmentet karaktäriseras av låg risk då motparten är kommun, stat eller landsting och hyresavtalen är normalt längre än övriga kommersiella fastighetssegment. Dessutom är uthyrningsgraden ofta högre då lokalerna i relativt hög utsträckning är specialanpassade. Exempelvis är Samhällsbyggnadsbolagets LSS-bestånd (som primärt består av Högkullens fastigheter) fullt uthyrt.

Bostadsfastigheter i Sverige

Det råder en bostadsbrist i de flesta av Sveriges kommuner. Av Sveriges 290 kommuner anger 277 av dem att det under de kommande fem åren kommer att krävas fler bostäder än dagens bestånd. Dagens bostadsbrist är ett resultat av bland annat eftersatt bostadsbyggande, positiv naturlig folkökning

Färdigställda lägenheter i relation till befolkningsförändring i riket



3 OECD

4 Eurostat

5 Pressmeddelande från Riksbanken 7 september 2016

6 Savills, 5 juli 2016

7 NAI Svefa.

och invandring samt kostsam fastighetsutveckling av bostäder. Det faktum att bostadsbyggandet har eftersatts under en så pass lång tid har föranlett en stor bostadsbrist i Sverige. Boverket uppskattar det totala behovet av bostäder i Sverige till mer än 700 000, varav 461 000 under perioden 2015–2020 och 244 000 under perioden 2021–2025. Under 2016 och 2017 kommer det enligt Boverkets prognos att byggas sammanlagt drygt 130 000 bostäder i landet⁸, vilket motsvarar en årlig takt om 65 000 bostäder och som understiger Boverkets uppskattade behov om 92 200 bostäder per år under perioden 2015–2020.

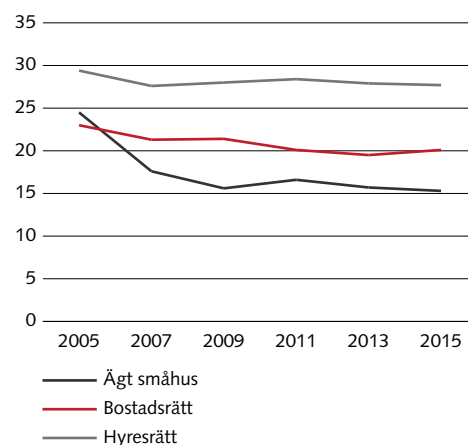
Bostadsbyggandet i Sverige har varit lågt under en lång tid, sett ur ett historiskt perspektiv. I samband med finanskrisen under början av 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt och har sedan dess inte återhämtat sig till tidigare nivåer.

De senaste årens befolkningstillväxt har varit historiskt hög och uppgick exempelvis i genomsnitt till 0,9% under perioden 2010–2015, att jämföra med snittet under perioden 1970–1999 om 0,3%.

Höga kostnader i samband med utveckling av bostadsfastigheter påverkar möjligheterna till att erbjuda bostäder inom vissa prissegment och kan leda till att projekt inte genomförs där ett tillräckligt högt pris inte kan säkerställas. Sverige har enligt Eurostat bland de högsta produktionskostnaderna i Europa och har de absolut högsta produktionskostnaderna i EU. Enligt Eurostat är det nästan 70% dyrare att producera nya bostäder i Sverige jämfört med genomsnittet i EU.

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 boendegift understiger med andra ord den faktiska betalningsviljan. Detta blir tydligt när man jämför hushållens boendegift i relation till den disponibla inkomsten, en kvot som sjunkit genom åren till följd av att hushållens boendegift eller hyra inte ökat i samma takt som den disponibla inkomsten. De som bor i bostadsrätt eller småhus däremot har, utöver en ökad disponibel inkomst, kunnat dra nytta av minskade räntekostnader. 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 överefterfrågan på hyresbostäder.

Boendegift i relation till disponibel inkomst, per hushåll



Fastighetsbeståndet i korthet

Informationen i detta avsnitt beskriver SBBs nuvarande bestånd på årsbasis.

Samhällsbyggnadsbolaget fokuserar på fastigheter inom primärt två segment, samhällsfastigheter (59% av fastighetsvärdet) och bostadsfastigheter (29% av fastighetsvärdet). Återstående 13% av fastighetsvärdet utgörs av andra typer av fastigheter, primärt med avsikten att driva detaljplaneprocess för att utvecklas till bostadsfastigheter.

Fastighetsportföljen har ett fastighetsvärde motsvarande 16 397 MSEK med en uthyrbar area om 1 028 433 kvadratmeter och 485 fastigheter. De totala årliga hyresintäkterna uppgår till 1 151 MSEK med ett driftnetto om 779 MSEK, motsvarande en direktavkastning om 4,9% (exklusive värdet av byggrätter).

- Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, myndigheter, kommunala och statliga verk samt fastigheter där hyresgästerna till minst 30% är ägda av någon av de nordiska välfärdsstaterna. Samhällsfastigheter har ett totalt fastighetsvärde om 9 592 MSEK med årliga hyresintäkter motsvarande 559 MSEK.
- Bostadsfastigheter består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus. Det samlade fastighetsvärdet uppgår till 4 753 MSEK.
- Övriga fastigheter utgörs primärt av kommersiella fastigheter med avsikten att driva detaljplaneprocess för att utvecklas till bostadsfastigheter. Det samlade fastighetsvärdet inom detta segment uppgår till 2 052 MSEK.

Hyresvärdet för fastighetsportföljen uppgår till 1 173 MSEK, vilket efter avdrag för vakanser och hyresrabatter om 22 MSEK, resulterar i en ekonomisk uthyrningsgrad om 98,1%. Samhällsfastigheter och bostadsfastigheter utgör majoriteten av fastighetsportföljen såväl i termer av fastighetsvärde som andel av driftnetto. Samhällsfastigheter utgör 59% av fastighetsvärdet och 59% av driftnettot. Bostadsfastigheter utgör 29% av fastighetsvärdet och 29% av driftnettot. Bostadsfastigheter utgör den största delen av uthyrbar area, motsvarande 469 045 kvadratmeter (46% av den totala uthyrbara arean) följt av Samhällsfastigheter med 334 486 kvadratmeter (33% av den totala uthyrbara arean). Övriga

⁸ Boverkets Bostadsmarknadsenkät

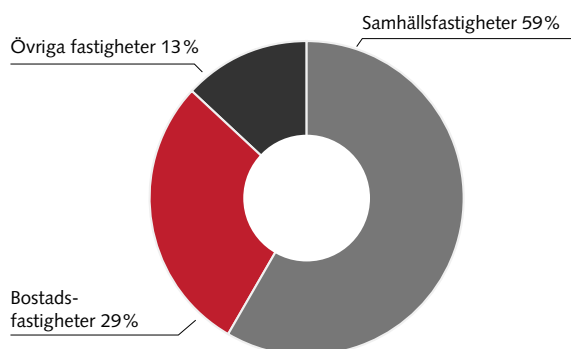
fastigheter utgör 224 902 kvadratmeter (22% av den totala uthyrbara arean).

Nyckeltal, det totala fastighetsbeståndet

Antal fastigheter	485
Fastighetsvärde, MSEK	16 397
Uthyrbar area, kvadratmeter	1 028 433
Driftnetto, MSEK	779
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	15 944
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	1 140
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	1 119
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	758
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1 %
Överskottsgrad, %	67,7 %
Direktavkastning	4,9 %

Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 421 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.

Fördelning av segment, baserat på bokfört fastighetsvärde



Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter har ett fastighetsvärde motsvarande 9 592 MSEK, varav 45 MSEK i form av byggrätter, och ett driftnetto om 459 MSEK, vilket motsvarar en direktavkastning om 4,8% exklusive värdet för byggrätter. Samhällsbyggnadsbolaget har långa kontrakt med stabila motparter, där de fem största hyresgästerna har en genomsnittlig hyreslängd om 9,1 år. Majoriteten av hyresgästerna i Samhällsbyggnadsbolagets samhällsfastigheter är direkt eller indirekt skattefinansierade. Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) uppgår till 6,6 år⁹. Kassaflödena i detta segment karaktäriseras av låg risk givet låg hyresgästomsättning (specialanpassade fastigheter, långa avtal och höga kostnader relaterade till omlokalisering) samt hög kreditvärdighet. Då nya avtal med nya motparter ofta är kopplat till omfattande byråkrati och kräver en hel del administrativt arbete fördrar offentliga hyresgäster ofta att förlänga befintliga avtal. På grund av underliggande demografiska trender så som ökande och åldrande befolkning samt en ovilja från kommuner att äga fastigheter¹⁰ bedöms efterfrågan och utbud på samhällsfastigheter att förbli god.

Samhällsbyggnadsbolaget har totalt 220 fastigheter med inslag av eller helt bestående av bostäder (den totala uthyrbara arean för en och samma fastighet kan utgöras av olika fastighetstyper) med ett fastighetsvärde motsvarande 4 753 MSEK (29% av det samlade fastighetsvärdet) varav 106 MSEK i form av byggrätter. Den nuvarande direktavkastningen är 4,8%.

Nyckeltal, Samhällsfastigheter

Nyckeltal

Antal fastigheter	217
Fastighetsvärde, MSEK	9 592
Uthyrbar area, kvadratmeter	334 486
Driftnetto, MSEK	459
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	28 678
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	1 689
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	1 288
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	1 374
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9 %
Överskottsgrad, %	82,2 %
Direktavkastning, %	4,8 %

Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 45 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.

Bostadsfastigheter

Samhällsbyggnadsbolaget har totalt 220 fastigheter med inslag av eller helt bestående av bostäder (den totala uthyrbara arean för en och samma fastighet kan utgöras av olika fastighetstyper) med ett fastighetsvärde motsvarande 4 753 MSEK (29% av det samlade fastighetsvärdet) varav 106 MSEK i form av byggrätter. Den nuvarande direktavkastningen är 4,8%.

De fem största hyresgästerna inom segmentet Samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hyresintäkter (SEK)	WAULT (år)*	Antal kontrakt	Andel hyresintäkter, Samhällsfastigheter (%)
DNB Bank	191 454 692	10,5	1	34%
Statsbygg/Justis-ogberedskapsdepartementet	84 968 546	7,6	2	15%
Landstinget Dalarna	29 745 969	4,5	37	5%
Ambea**	29 163 171	9,8	36	5%
Borlänge kommun	21 142 894	12,5	4	4%
De fem största hyresgästerna	356 475 271	9,1	80	64%
Övriga	202 505 498	4,7	583	36%
Totalt	558 980 769	7,6	663	100%

* Per den 31 december 2016. WAULT (weighted average unexpired lease term) är den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden.

** Inklusive dotterbolag.

⁹ WAULT (weighted average unexpired lease term) är den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden.

¹⁰ NAI Svefa

kastningen på bostadsfastigheterna uppgår till 4,9% exklusive värdet för byggrätter. Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att fokusera på bostadsfastigheter i städer med en underliggande befolkningstillväxt och en attraktiv avkastning. Bostadsfastigheter utgör det största segmentet i fastighetsportföljen baserat på uthyrbar area om 469 045 kvadratmeter, motsvarande 46% av Samhällsbyggnadsbolagets totala uthyrbara area. Fastighetsvärdet per kvadratmeter om 9 906 SEK per kvadratmeter ligger långt under den uppskattade kostnaden för nyproduktion, som normalt uppgår till omkring 25 000–35 000 SEK per kvadratmeter. Hyresvärdet för segmentet uppgår till 444 MSEK, motsvarande 947 SEK per kvadratmeter. De årliga hyresintäkterna från Bostadsfastigheter uppgår till 436 MSEK, vilket resulterar i en ekonomisk uthyrningsgrad om 98,0%. Bostadsfastigheter bidrar med 226 MSEK till driftnettot, vilket motsvarar 29% av Samhällsbyggnadsbolagets totala driftnetto, strax under driftnettot från segmentet Samhällsfastigheter. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar också aktivt och systematiskt med renoveringar för att öka fastigheternas attraktivitet samt att öka hyresintäkterna. Samhällsbyggnadsbolaget letar alltid efter portföljer av bostadsfastigheter med en attraktiv lönsamhet och minsta direktavkastning om 4%.

Nyckeltal, Bostadsfastigheter

Nyckeltal

Antal fastigheter med bostadsinslag	220
Fastighetsvärde, MSEK	4 753
Driftnetto, MSEK	226
Uthyrbar area, kvadratmeter	469 045
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	9 906
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	947
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	929
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	483
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0%
Överskottsgrad, %	52,0%
Direktavkastning, %	4,9%

Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 106 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.

Övrigt

Samhällsbyggnadsbolaget har även en strategi att förvärva kommersiella fastigheter i attraktiva lägen, där detaljplaner för bostäder kan utvecklas. När detaljplan för utveckling av bostäder har vunnit laga kraft säljer Samhällsbyggnadsbolaget byggrätterna eller deltar i utvecklingen, enbart ur ett finansiellt perspektiv, med begränsad exponering. Huvudintentionen är därför inte att behålla de nuvarande kommersiella fastigheterna i befintlig form, utan istället att utveckla detaljplaner för bostäder. Samhällsbyggnadsbolaget har totalt 48 kommersiella fastigheter med en total uthyrbar area om 224 902 kvadratmeter och ett bokfört värde om 2 052 MSEK varav 270 MSEK i form av byggrätter. Dessa bidrar med 100 MSEK till driftnettot och har en uthyrningsgrad om 95,8%. Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) uppgår till 2,7 år. Totalt sett äger Samhällsbyggnadsbolaget byggrätter bokförda till ett värde om 421 MSEK.

Målet är att utveckling av bostäder ska bidra med 5–10% avkastning på eget kapital årligen samtidigt som fastigheterna i detta segment inte ska uppgå till mer än 20% av det samlade fastighetsvärdet. Enbart en mindre del av den totala potentialen i Samhällsbyggnadsbolagets projektutvecklingsportfölj är upptagen i balansräkningen.

Nyckeltal, Övrigt

Nyckeltal

Antal fastigheter	48
Fastighetsvärde, MSEK	2 052
Driftnetto, MSEK	100
Uthyrbar area, kvadratmeter	224 902
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	7 925
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	726
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	695
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8%
Överskottsgrad, %	64,0%
Direktavkastning, %	5,6%

Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 270 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.

Utvecklingsprojekt upptagna i balansräkningen

Utvecklingsprojekt	Område	Antal kvadratmeter	Nuvarande värde (MSEK)
Raspen 2 & 3	Nyköping	65 000	150
Kaffebyggnad 1	Nykvarn	25 000	100
Falun 9:22	Falun	70 000	100
Sjöcrona 1	Höganäs	9 700	45
Järven 4	Norrköping	9 900	20
Elverket	Ulricehamn	7 500	6
Totalt		187 100	421

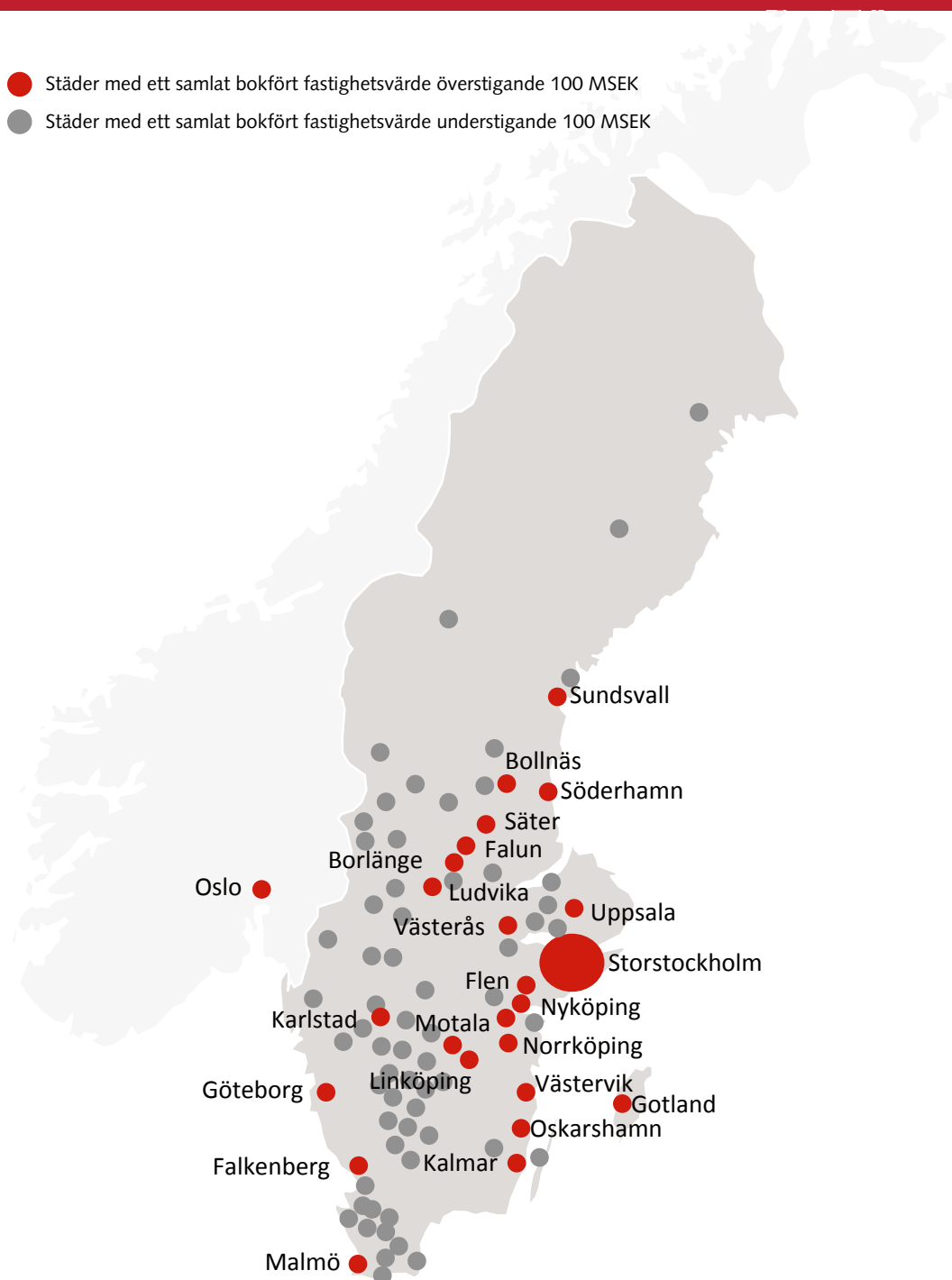
Utvecklingsprojekt inte upptagna i balansräkning

Utvecklingsprojekt	Område	Antal kvadratmeter
Åby 1:67 m.fl	Haninge	100 000
Kalsvik 11:9; 1:4	Haninge	90 000
Raspen 1	Nyköping	65 000
Projekt X	Göteborg	43 000
Rödjan 7	Kävlinge	40 000
Munkebergsstrand	Luleå	22 000
Järven 4	Norrköping	11 800
Kvarngärdet 33:2	Uppsala	3 000
Totalt		374 800

Geografisk översikt

Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter har en bred geografisk spridning, med fastigheter från Ystad i syd, till Boden i norr. Fastighetsförvaltningen hanteras av extern part (Hestia Sambygg AB), vilket gör det möjligt för Samhällsbyggnadsbolaget att ha en bred geografisk spridning men med bibehållen effektivitet. Majoriteten av fastigheterna befinner sig i Oslo och Storstockholm samt i små och mellanstora städer runtom i Sverige med god befolkningstillväxt. Oslo (5 765 MSEK), Storstockholm (1 330 MSEK), Borlänge (867 MSEK), Oskarshamn (793 MSEK), Sundsvall (625 MSEK), utgör de största städerna i fastighetsportföljen. Samhällsbyggnadsbolaget äger fastigheter i 88 olika städer runtom i Sverige och Oslo, och i 25 av dessa städer återfinns

- Städer med ett samlat bokfört fastighetsvärde överstigande 100 MSEK
- Städer med ett samlat bokfört fastighetsvärde understigande 100 MSEK



fastigheter motsvarande ett värde över 100 MSEK. Dessa 25 städer utgör 88% av det samlade fastighetsvärdet. Samhällsbyggnadsbolaget planerar att huvudsakligen fokusera på Sverige, men ser även över möjligheterna att expandera inom segmentet Samhällsfastigheter till de övriga nordiska länderna. Segmentet Bostadsfastigheter kommer uteslutande att fokusera på den svenska marknaden.

Kompletterande fastighetsförvärv

Efter balansdagen den 31 december 2016 har Bolaget ingått avtal om ett antal kompletterande fastighetsförvärv, samtliga inom segmentet Samhällsfastigheter.

Samhällsbyggnadsbolaget har ingått ett avtal med Hemsö Fastighets AB om att köpa en fastighetsportfölj omfattande 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige för cirka 1,5 miljarder SEK. Fastighetsportföljen omfattar äldreboen-

den, utbildningsfastigheter, vård och rättsväsende. Den totala uthyrbara arean är cirka 175 000 kvm och är till största delen offentliga hyresgäster som staten, landsting, kommuner och universitet. Den totala hyresintäkten uppgår till ca 150 MSEK. De största hyresgästerna utgörs av Västra Götalands Läns Landsting och Lunds Universitet. Den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till cirka fyra år. Tillträde äger rum 10 april 2017.

Samhällsbyggnadsbolaget har ingått ett avtal med Klöver AB (publ) avseende förvärv av tolv fastigheter i Karlskrona för sammanlagt 630 MSEK. Fastigheterna omfattar 57 000 kvadratmeter, har ett hyresvärde på 62 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 95%. Lokalerna hyrs till största delen av Karlskrona kommun. Tillträdet sker den 2 maj 2017.

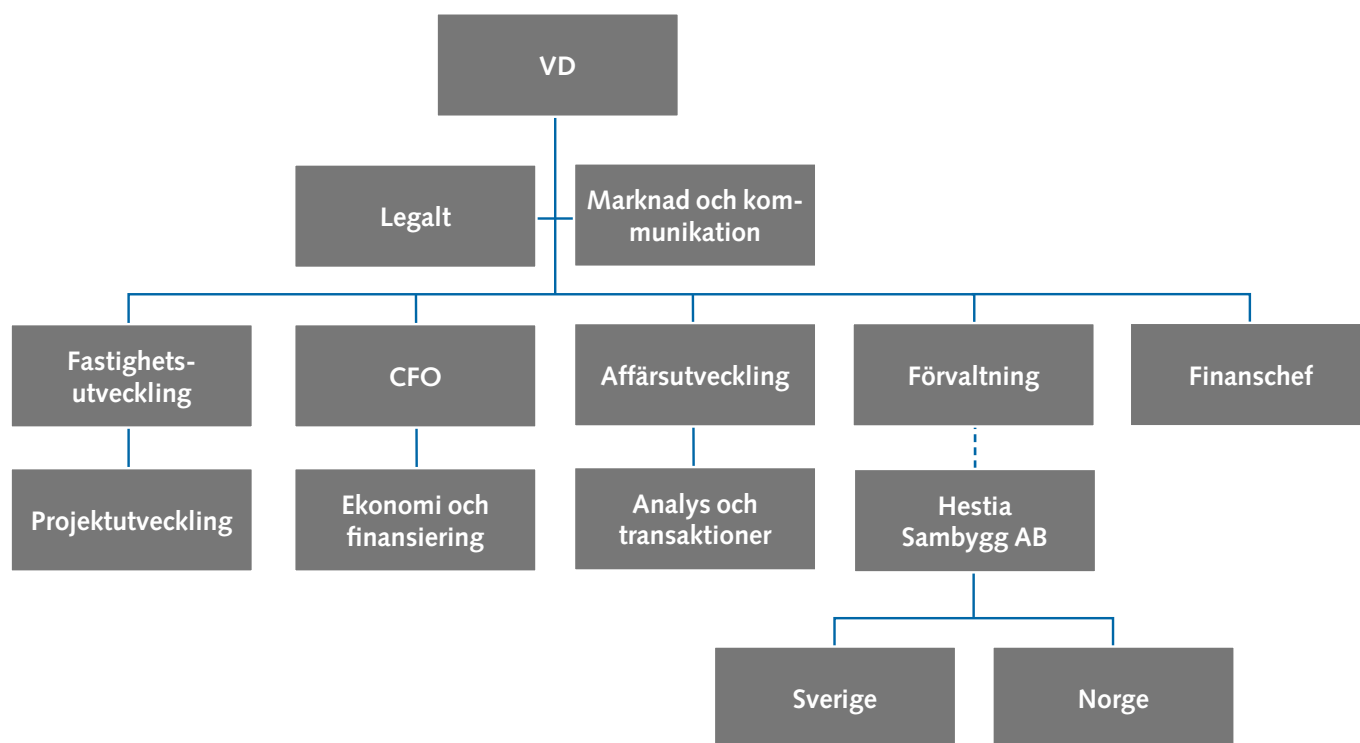
I Norge har Samhällsbyggnadsbolaget avtalat om att förvärva åtta samhällsfastigheter i Kristiansand och Bergen för 1 207 MSEK (1 150 MNOK). Säljare är det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA, Mosvold & CO AS samt Vico Naering AS. Portföljen har en total uthyrbar area om cirka 58 000 kvm med kommunala och statliga hyresgäster och en genomsnittlig avtalstid om ca 11 år. I portföljen ingår en skolfastighet om 2 250 kvm som ska uppföras av Entra och tillträde för den nya skolan är beräknat till juni 2018. Transaktionsvärdet inkluderar köpeskillingen för den nya skolbyggnaden. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 79 MSEK (75 MNOK). Förvärvet anses passa väl in i Bolagets verksamhet och strategi med samhällsfastigheter i Norden. Tillträde är beräknat till månadsskiftet mars/april 2017.

Samtliga kompletterande fastighetsförvärv avses finansieras genom en kombination av lån och eget kapital. Finansieringsdiskussioner pågår för närvarande och ingen slutlig finansiering har ännu erhållits. Bolaget bedömer för närva-

rande dess möjligheter att erhålla nödvändig finansiering avseende samtliga avtalade fastighetsförvärv som relativt goda. Samtliga kompletterande fastighetsförvärv innehåller finansieringsförbehåll och Bolaget har möjlighet att frånträda dessa avtal mot förfallen handpenning om högst 40 MSEK.

Organisation

Organisationen består av totalt tolv anställda med ansvar, utöver VD, för legala frågor, marknad och kommunikation, fastighetsutveckling, ekonomi, affärsutveckling och förvaltning. Fastighetsdrift, teknisk- och ekonomisk förvaltning sköts externt av Hestia Sambygg AB (beskrivs i detalj nedan). På grund av hög skalbarhet med extern fastighetsförvaltning och outsourcad ekonomisk administration, bedöms den centrala administrationen kunna hantera en portfölj om upp till dubbla den nuvarande storleken.



Hestia Sambygg AB

Fastighetsförvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB är ett bolag inom Hestia-koncernen. Det grundades under våren 2016 och ägs till 49% av Ilija Batljan Invest AB och till resterande del av Hestia Fastighetsförvaltning AB. Hestia Fastighetsförvaltning AB har mer än 170 anställda runt om i Sverige, Norge och Finland och sköter totalt 3 miljoner kvadratmeter. Avtalen med Samhällsbyggnadsbolaget är skrivna på armslängds avstånd och är baserade på självkostnader samt en marginal om 7%.

Förvaltningsbolagets syfte är att kunna säkerställa en flexibel och skalbar förvaltningsorganisation för Bolagets behov genom att använda Hestia-koncernens organisation och lokalkontor i landet. Hestia Sambygg svarar för fastighetsdrift, teknisk- och ekonomisk förvaltning av Bolagets

bestånd. Precis som för Hestia är kompetens, öppenhet och flexibilitet nyckelord i företagets verksamhet. Avsikten är att absorbera lokala spelare som har varit ansvariga för fastighetsförvaltningen av de förvärvade fastigheterna för att bidra positivt till samhället.

Tack vare att Hestia Sambygg är en del av Hestia får Bolaget direkt tillgång till teknisk och ekonomisk förvaltningskompetens och en förvaltningsorganisation som täcker den största delen av Sverige. Hestia Sambygg levererar teknisk fastighetsdrift, teknisk och kommersiell förvaltning samt ekonomisk förvaltning. Genom att ha extern fastighetsförvaltning som även hanterar fastighetsskötsel och ekonomisk administration minimeras behovet av en central administration i Samhällsbyggnadsbolaget som därigenom kan fokusera på bostadsutveckling.

Proformaredovisning

Syfte med proformaredovisningen

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("Samhällsbyggnadsbolaget") (f.d. Effnetplattformen AB)¹⁾ presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Samhällsbyggnadsbolagets verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Samhällsbyggnadsbolagets resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt.

Bakgrund för proformaredovisningen

Samhällsbyggnadsbolaget, SBB i Norden AB (f.d. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB) och deras dotterbolag har under 2016 och 2017 genomfört 75 förvärv och fem avyttringar ("transaktioner"). Endast en del av dessa transaktioner är av den omfattningen att skyldigheten att upprätta proformaredovisning aktualiseras. Mot bakgrund av att förvärven tillsammans innebär en betydande bruttoförändring har Samhällsbyggnadsbolaget emellertid valt att på frivillig basis upprätta proformaredovisning innehållande samtliga transaktioner förutom de transaktioner som beskrivs i fotnot 3.

Genomförda transaktioner presenteras i nedanstående tabell.

Förvärv ²⁾	Gruppering ³⁾	Köpare	Förvärvsdatum
SBB i Norden AB*	SBB i Norden AB	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-01-16
IB Gångsta AB	Gångsta**	Gimmel	2016-02-01
Skara Häggen 5	Skara Häggen**	Höggkullen	2016-02-23
Sörmlandsporten Ek 9 AB	Oxelösund 1**	Sörmlandsporten	2016-03-01
Sörmlandsporten Liljan 3 AB	Oxelösund 1**	Sörmlandsporten	2016-03-01
Sörmlandsporten Sippan 3 AB	Oxelösund 1**	Sörmlandsporten	2016-03-01
Fjöllebro Fastigheter AB	Fjöllebro	Höggkullen	2016-03-23
Fagerhultfastigheter AB	Örkellunga	SBB i Norden	2016-04-01
Kvarnfastighetsbolaget AB	Uppsala	SBB i Norden	2016-04-12
Sörmlandsporten Grytan 6 AB	Nykvarn 1	Sörmlandsporten	2016-04-21
Samskara Gräshoppan AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
SamFalköping Bokbindaren 6 AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
Samtidaholm Stensiken 1 AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
SamSkaraborg Fastigheter AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
Cabosund AB	Kalmar/Nybro	Kuststaden	2016-05-16
Aptare Nybro AB	Kalmar/Nybro	Kuststaden	2016-05-16
Samhäll Skövde Skultorp AB	Skövde	SBB i Norden	2016-06-02
IB Bostad Nykvarn AB	Nykvarn 2	SBB i Norden	2016-06-17
Kyrkan, Mekanikern, Löttinge	Löttinge**	Höggkullen	2016-06-20
Samhäll Majorna 2 AB	Majorna**	SBB i Norden	2016-06-30
Gjutpressen Fastigheter AB	Järfälla**	SBB i Norden	2016-07-01
Höggkullen LSS Gotland AB	Gotland	Höggkullen	2016-07-01
IB Härsta 2 AB	Härsta**	Gimmel	2016-07-02
Oxelösund Kastanjen 11 AB	Oxelösund 4	SBB i Norden	2016-07-04
Estländaren Fastighet AB	Sollentuna	SBB i Norden	2016-07-07
Elitloppet Fastighet AB	Linköping	SBB i Norden	2016-07-07
Baccfast AB	Falkenberg	SBB i Norden	2016-07-15
TTF Invest AB	Nyköping	Sörmlandsporten	2016-07-29
IB Bostad Oskarshamn AB	Oskarshamn	SBB i Norden	2016-09-01
Letten Fastigheter KB	Karlstad	SBB i Norden	2016-09-09
Lingonet i Västervik Fastighets AB	Västervik	Höggkullen	2016-09-09
Korsaröds Fastighets AB	Västervik	Höggkullen	2016-09-09
Skälby 77:16	Skälby**	Höggkullen	2016-09-09
Kullen i Ulricehamn AB	Ulricehamn**	SBB i Norden	2016-10-03

1) Se sidan 2 för definition av Effnetplattformen.

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

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

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

Avyttringar	Gruppering	Säljare	Avyttringsdatum
Del av fastighet (byggrätter)	Del av Falkenberg **	Baccfast AB	2016-07-15 samt 2016-10-28
3 fastigheter	Del av Skaraborg **	SamSkara Gräshoppan AB	2016-11-08
Samhäll Majorna 2 AB	Majorna	SBB i Norden	2016-12-15
2 fastigheter	Del av Nötknäpparen**	Förvaltnings AB Nötknäpparen	2016-12-22
1 fastighet	Del av Nötknäpparen**	Förvaltnings AB Nötknäpparen	2016-12-31

1) Se sidan 2 för definition av Effnetplattformen.

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

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

Presentation av proformaredovisningen

Proformaredovisningen presenteras enligt följande struktur:

Proformaresultaträkning

- Samhällsbyggnadsbolaget – här presenteras historisk information för Samhällsbyggnadsbolaget och SBB i Norden samt utdelning av tidigare verksamhet i Samhällsbyggnadsbolaget.
- Tillträdde förvärv och avyttringar – här presenteras historisk information för samtliga tillträdde förvärv och verkställda avyttringar under 2016 och 2017 samt proformajusteringar för dessa.
- Proformaresultaträkning – här presenteras den slutliga proformaresultaträkningen inklusive samtliga sektioner som anges ovan.

Proformabalansräkning

- Samhällsbyggnadsbolaget – här presenteras historisk information för Samhällsbyggnadsbolaget och SBB i Norden samt utdelning av tidigare verksamhet i Samhällsbyggnadsbolaget.
- Tillträdde, ej konsoliderade förvärv, och avyttringar – här presenteras historisk information för samtliga tillträdde, ej konsoliderade förvärv under 2016 och 2017 och verkställda avyttringar under 2017 samt proformajusteringar för dessa.
- Proformabalansräkning – här presenteras den slutliga proformabalansräkningen inklusive samtliga sektioner som anges ovan.

Sammandrag av proformaredovisningen

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

Grunder för proformaredovisningen

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

Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Samhällsbyggnadsbolagets och SBB i Nordens redovisningsprinciper, International Financial Reporting Standards ("IFRS"), vilka beskrivs i respektive årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Samtliga förvärv tillämpar även de IFRS (koncerner) alternativt RFR 2 (enskilda bolag), förutom Sörmlandsporten, Fjöllebro, Gotland, Västervik, Stockholm 1, Laholm, Göteborg 2, Nyköping, Kalmar/Nybro och Nykvarn 1 som tillämpar BFNAR 2008:1 1 ("K2") och Barcode som tillämpar god redovisningssed i Norge ("Norsk GAAP").

Underlag

För Samhällsbyggnadsbolaget, SBB i Norden, Sörmlandsporten, Högkullen och Kuststaden är det bolagens reviderade

årsredovisningar för räkenskapsåret 2016 som ligger till grund för både proformaresultat- och balansräkning. För övriga transaktioner är det oreviderade interna rapporter för perioden 1 januari 2016 till förvärvsdag eller till 31 december 2016, alternativt för perioden från förvärvsdag till avyttringsdag, som ligger till grund för proformaresultaträkningen och oreviderade interna rapporter per 31 december 2016 som ligger till grund för proformabalansräkningen.

Utlandsverksamhet

De norska förvärven Gullhaug och Barcode har norska kronor (NOK) som rapporteringsvaluta. De interna rapporterna för dessa förvärv har därför omräknats till SEK enligt genomsnittskursen för perioden 1 januari till förvärvsdag alternativt 31 december vid upprättandet av proformaresultaträkningen. Detta ger en omräkningskurs om 1,0075 SEK/NOK för Gullhaug och 1,0199 SEK/NOK för Barcode. I proformabalansräkningen har balansdagskurs per 31 december 2016 om 1,0534 SEK/NOK använts.

Antaganden för proformaredovisning

Tidpunkt för upprättande

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

Historisk finansiell information

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

Preliminära och slutliga förvärvsanalyser

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

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

Fastighetsvärdering

Värdet på fastigheterna den 1 januari 2016 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2016 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen. Dock har värdeförändringen för SBB i Norden inte justerats då Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av SBB i Norden utgör ett så kallat omvänt förvärv.

Transaktionskostnader

Transaktionskostnader redovisas i den period de uppstår.

Proformajusteringar

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

Skilnader i redovisningsprinciper

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

Anpassning av uppställningsform

Då bolagen har olika principer för att klassificera sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, förvärvens resultat- och balansräkningar upprättas för att överensstämma med Samhällsbyggnadsbolagets framtida uppställningsform.

Förändrad finansiering

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

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

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

Fastighetsvärdering

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

Skatteeffekt på justeringar

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

Eliminering av tidigare verksamhet och utdelningen av Effnetplattformen

I proformaredovisningen har justering skett avseende eliminering av tidigare verksamhet vilken har delats ut till aktieägarna.

Rörelse- vs tillgångsförvärv

Alla förvärv som inkluderas i proformaredovisningen har klassificerats som tillgångsförvärv.

Sammandrag av proformaredovisningen

Proformaresultaträkning i sammandrag 1 januari - 31 december 2016

MSEK	Samhällsbyggnads- bolaget	Tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma resultaträkning
Hysesintäkter	187	815	1 002 ¹⁾
Driftskostnader	(51)	(176)	(227)
Underhåll	(18)	(65)	(83)
Förvaltningsadministration	(24)	(55)	(79)
Fastighetsskatt	(3)	(10)	(13)
Driftnetto	91	509	600¹⁾
Centraladministration	(19)	(36)	(56)
Av- och nedskrivningar	-	(0)	(0)
Resultat före finansiella poster	72	472	544
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	(98)	(260)	(358)
Förvaltningsresultat	(21)	214	192
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 219	(4)	1 214
Resultat före skatt	1 197	209	1 407
Skatt	(211)	(46)	(257)
Årets resultat	986	164	1 150

1) Hysesintäkter och driftnetto skiljer sig med 149 MSEK respektive 179 MSEK mellan proformaresultaträkningen och övrig information avseende Hysesintäkter och Driftnetto för nuvarande fastighetsbestånd som anges i bolagsbeskrivningen. Skillnaden beror främst på de 23 förvärv och fyra avyttringar som skett genom att nettotillgångarna som är föremål för respektive förvärv eller avyttring har paketerats i nybildade bolag alternativt genom att endast fastighet (och inte bolag) köpts eller sålts. I dessa fall utgör således de nettotillgångar som förvärvas eller avyttras endast en del av verksamheten i det säljande bolaget eller en del av ett dotterbolag i Koncernen. Detta medför svårigheter att med säkerhet kunna härleda historisk finansiell information för dessa transaktioner varför dessa ej inkluderas i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016 till transaktionsdatum. Dessutom har nya hyreskontrakt tecknats för 2017 för flera fastigheter. Vissa av dessa avser nya uthyrningsbara ytor, vissa var vakanta och vissa ytor har omförhandlats till rådande hyresnivå för 2017. Även nya driftsavtal har tecknats. Fastigheterna har också belastats med engångskostnader i form av högre administrationskostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som uppstått i samband med intag av förvärvet. Slutligen har det för flera av de förvärvade fastigheterna genomförts reparationer och underhåll av engångskaraktär.

Proformabalansräkning i sammandrag 31 december 2016

MSEK	Samhälls- byggnadsbolaget	Tillträdde, ej konsoliderade förvärv och avyttringar	Proforma balansräkning
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 572	8 714	16 286 ¹⁾
Inventarier, verktyg och installationer	6	4	11
Summa materiella anläggningstillgångar	7 579	8 718	16 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag/joint venture	83	13	96
Uppskjutna skattefordringar	20	-	20
Andra långsiktiga fordringar	15	(15)	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	118	(2)	116
Summa anläggningstillgångar	7 697	8 716	16 413
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	5	15
Övriga fordringar	125	59	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	2	36
Summa kortfristiga fordringar	168	66	233
Kassa och bank	483	(285)	198
Summa omsättningstillgångar	650	(220)	431
SUMMA TILLGÅNGAR	8 347	8 497	16 844
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	53	18	71
Övrigt tillskjutet kapital	1 500	1 269	2 769
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	999	397	1 395
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 551	1 684	4 235
Innehav utan bestämmande inflytande	-	796	796
Summa eget kapital	2 551	2 479	5 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 180	2 246	5 426
Obligationslån	1 242	3 329	4 571
Långfristiga skulder till ägare	34	-	34
Uppskjutna skatteskulder	226	121	347
Övriga långfristiga skulder	59	-	59
Summa långfristiga skulder	4 740	5 696	10 436
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	487	12	499
Leverantörsskulder	62	19	80
Aktuella skatteskulder	23	6	29
Övriga skulder	368	208	576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116	78	194
Summa kortfristiga skulder	1 056	322	1 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 347	8 497	16 844

1) Värdet på Förvaltningsfastigheter skiljer sig med 111 MSEK mellan proformabalansräkningen och värderingsintyg och övrig information avseende Fastighetsbeståndet som anges i bolagsbeskrivningen. Skillnaden beror huvudsakligen på; i) Förvaltningsfastigheter i Högbullen anges i proformabalansräkningen till samma värde som i Högbullens reviderade årsredovisning för 2016. Detta värde är baserat på värdering gjord per balansdagen. Värderingsintyget från Jones Lang LaSalle Holding AB samt övrig information avseende Fastighetsvärde som inkluderas i denna bolagsbeskrivning är baserat på värdering genomförd per 15 februari 2017. Värderingsintyget inkluderar även Laholm vilken presenteras separat från Högbullen i proformabalansräkningen; ii) Förvaltningsfastigheter redovisas i proformabalansräkningen till verkligt värde efter avdrag för vid förvärvet erhållen rabatt för uppskjuten skatt.

Proformaresultaträkning 1 januari - 31 december 2016

Samhällsbyggnadsbolaget

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

Tillträdde förvärv

	Fjällbro	Proformajuster	Not	Örkeljunga	Proformajuster	Not	Uppsala	Proformajuster	Not	Nykvarn 1	Proformajuster	Not	Skaraborg
	160101-160323			160101-160401			160101-160412			160101-160421			160101-160504
	Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat
	K2			RFR 2			RFR 2			K2			RFR 2
1	–			1	–		1	–		2	–		16
–	–			–	–		–	–		–	–		–
(0)	–			–	–		(0)	–		(0)	–		(6)
–	–			(0)	–		(0)	–		0	–		(4)
–	–			(0)	–		(0)	–		(0)	–		(4)
–	–			–	–		(0)	–		(0)	–		(0)
0	–			1	–		1	–		2	–		2
–	–			–	–		–	–		–	–		(0)
–	–			–	–		–	–		–	–		–
–	–			–	–		–	–		–	–		–
(0)	0	A1		(0)	0	A1	(0)	0	A1	0	(0)	A1	(1)
0	0			1	0		1	0		2	(0)		1
–	–			–	–		–	–		–	–		–
(0)	0	C2		(0)	(0)	C3	(0)	(0)	C4	(0)	0	C5	(4)
0	0			0	0		1	(0)		2	(0)		(3)
–	–			–	–		–	–		–	–		–
0	0			0	0		1	(0)		2	(0)		(3)
0	(0)	E1		(0)	(0)	E1	(0)	0	E1	(0)	0	E1	–
0	0			0	0		0	(0)		1	(0)		(3)

	Proformajuster		Not		Kalmar/Nybro		Proformajuster		Not		Skövde		Proformajuster		Not		Nykvarn 2		Proformajuster		Not		Gotland		Proformajuster		Not		Öxelsund 4		Proformajuster		Not		Sollentuna		Proformajuster		Not		Linköping		Proformajuster		Not	
	Ej reviderat				160101-160516		Ej reviderat		Ej reviderat		160101-160602		Ej reviderat		Ej reviderat		160101-160617		Ej reviderat		Ej reviderat		160101-160701		Ej reviderat		Ej reviderat		160101-160704		Ej reviderat		Ej reviderat		160101-160707		Ej reviderat		Ej reviderat		160101-160707		Ej reviderat		Ej reviderat	
					RFR 2						RFR 2						RFR 2						K2							RFR 2					RFR 2					RFR 2						
	-			6	-			1	-			-					4	-					1	-						1	-				3	-					3	-				
	-			-	-			-	-			-					-	-					-	-						-	-				-	-			-	-			-	-		
	-			(2)	-			(1)	-			(1)	-				(1)	-					(0)	-						(1)	-				(0)	-			(0)	-			(0)	-		
	-			(1)	-			-	-			-	-				(0)	-					(0)	-					(1)	-				-	-			(0)	-			(0)	-			
	-			(1)	-			(0)	-			(0)	-				(0)	-					(0)	-					-	-				-	-			0	-			-	-			
	-			(0)	-			-	-			-	-				(0)	-					-	-					-	-				-	-			0	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-					-	-				-	-			-	-			-	-			
	-			-	-			-	-			-	-				-	-					-	-																						

forts. Tillträdda förvärv

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

	Not	Norrköping 160101- 161005 Ej reviderat RFR 2	Proformajuster	Not	Nöttnäpparen 160101- 161028 Ej reviderat RFR 2	Proformajuster	Not	Gullhaug 160101- 161101 Ej reviderat IFRS	Proformajuster	Not	Skara 160101- 161108 Ej reviderat RFR 2	Proformajuster	Not	Motala 160101- 161110 Ej reviderat RFR 2	Proformajuster	Not	Värnportföj 160101- 161121 Ej reviderat RFR 2	Proformajuster	Not	Gimmel 160101- 161121 Ej reviderat IFRS	Proformajuster	Not
		6	-		14	-		68	-		0	-		30	-		18	-		51	-	
		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
		-	-		(3)	-		(0)	-		-	-		(13)	-		(7)	-		(19)	-	
		-	-		(4)	-		(4)	-		(0)	-		(4)	-		(1)	-		(5)	-	
		(1)	-		(1)	-		(1)	-		-	-		(6)	-		(1)	-		(5)	-	
		(0)	-		(1)	-		-	-		-	-		(1)	-		(0)	-		(1)	-	
		5	-		5	-		63	-		-	-		7	-		9	-		22	-	
		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
	A1	(1)	1	A1	(3)	3	A1	-	-		-	-		(3)	3	A1	(1)	1	A1	-	-	
		5	1		2	3		63	-		-	-		4	3		8	1		22	-	
		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
	C20	(1)	0	C21	(1)	(1)	C22	(16)	(8)	C23	-	(0)	C24	(6)	2	C25	(2)	1	C26	(12)	5	C27
		3	1		2	2		47	(8)		-	(0)		(3)	4		6	2		10	5	
		-	-		(3)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		46	(46)	D1
		3	1		(1)	2		47	(8)		-	(0)		(3)	4		6	2		56	(41)	
	E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	(3)	2	E2	-	0	E1	(0)	(1)	E1	-	(0)	E1	(11)	9	E1
		3	1		(1)	1		43	(6)		-	(0)		(3)	3		6	1		44	(32)	

forts. Tillträdda förvärv

	Säter 160101- 161215 Ej reviderat	Proformajuster Ej reviderat	Not	Stockholm 1 160101- 161215 Ej reviderat	Proformajuster Ej reviderat	Not	Hälgårds 160101- 161216 Ej reviderat	Proformajuster Ej reviderat	Not	Haninge 160101- 161222 Ej reviderat	Proformajuster Ej reviderat	Not	Flen 160101- 161223 Ej reviderat	Proformajuster Ej reviderat	Not	Göteborg 2 160101- 161231 Ej reviderat	Proformajuster Ej reviderat	Not	Laholm 160101- 161231 Ej reviderat	Proformajuster Ej reviderat
MSEK	RFR 2			K2			RFR 2			RFR 2			RFR 2			K2			K2	
Hysesintäkter	32	–		4	–		1	–		14	–		29	–		1	–		B4	–
Nettoomsättning	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–
Driftskostnader	(17)	–		(1)	–		(0)	–		(4)	–		(10)	–		(2)	–		B4	–
Underhåll	(1)	–		(0)	–		–	–		(4)	–		(3)	–		–	–		–	–
Förvaltningsadministration	(1)	–		(0)	–		–	–		(2)	–		(2)	–		(0)	–		B4	–
Fastighetsskatt	(0)	–		–	–		–	–		(1)	–		(0)	–		–	–		–	–
Driftnetto	14	–		2	–		1	–		4	–		14	–		(1)	–		–	–
Centraladministration	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–
Externa kostnader	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–
Personalkostnader	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–
Av- och nedskrivningar	(6)	6	A1	(0)	0	A1	–	–		(2)	2	A1	(3)	3	A1	(0)	0	A1	–	–
Resultat före finansiella poster	8	6		2	0		1	–		2	2		11	3		(1)	0		–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	–	–		–	–		–	–		0	–		–	–		–	–		–	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	–	(5)	C28	(0)	0	C29	(0)	0	C30	(4)	2	C31	(3)	0	C32	(1)	–	C33	–	–
Förvaltningsresultat	8	2		2	0		1	0		(2)	4		8	3		(2)	0		–	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–
Resultat före skatt	8	2		2	0		1	0		(2)	4		8	3		(2)	0		–	–
Skatt	(2)	(0)	E1	(0)	(0)	E1	–	(0)	E1	1	(1)	E1	(2)	(1)	E1	–	(0)	E1	–	–
Årets resultat	6	1		1	0		1	0		(2)	3		6	2		(2)	0		–	–

Avyttringar

Not	Högkullen	Proformajuster	Not	Kuststaden	Proformajuster	Not	Sörmlandsporten	Proformajuster	Not	Barcode	Proformajuster	Not
160101-161231	Reviderat	Ej reviderat	160101-161231	Reviderat	Ej reviderat	160101-161231	Reviderat	Ej reviderat	160101-161231	Ej reviderat	Ej reviderat	
	IFRS			IFRS			K2			Norsk GAAP		
	91	-		110	-		30	-	B3	191	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-	
	(9)	-		(30)	-	B2	(11)	-	B3	(16)	-	
	(6)	-		(14)	-		(4)	-	B3	-	-	
	-	(5)	A2	(6)	-	B2	(5)	-	B3	-	-	
	(0)	-		(3)	-		(1)	-		-	-	
	76	(5)		58	-		8	-		176	-	
	(32)	5	A2	(9)	-	B2	-	-		-	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-	
	(0)	-		-	-		(33)	33	A1, B3	(32)	32	A1
	44	-		49	-		(25)	33		144	32	
	-	-		0	-	-	-	-		178	(178)	G8
	(16)	-	C34	(14)	(14)	C35	(5)	(2)	C36	(120)	(10)	C37
	28	-		35	(14)		(30)	31		202	(156)	
	349	(349)	D2	40	(40)	D3	-	-		-	-	
	377	(349)		74	(54)		(30)	31		202	(156)	
	(86)	77	E1	(19)	12	E1	(0)	(7)	E1	(48)	39	E2
	291	(272)		56	(42)		(30)	24		155	(117)	

Majorna	Proformajuster	Not
160630-161215	Ej reviderat	Ej reviderat
RFR 2		
(4)	-	
-	-	
(0)	-	
(0)	-	
(0)	-	
-	-	
(4)	-	
-	-	
-	-	
-	-	
(1)	1	A1
(5)	1	
-	-	
(3)	-	
(8)	1	
-	-	
(8)	1	
-	(0)	E1
(8)	1	

Proforma resultaträkning
Ej reviderat
1 002
-
(227)
(83)
(79)
(13)
600
(56)
-
-
(0)
544
6
(358)
192
1 214
1 407
(257)
1 150

Proformabalansräkning 31 december 2016

Samhällsbyggnadsbolaget

Tilträdda,

	Samhällsbyggnadsbolaget (f.d. Effnetplattformen AB)	Not	SBB i Norden (f.d. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB)	Proformaajuster	Not	Utdelning av Effnetplattformen	Not
	Reviderat IFRS		Reviderat IFRS	Ej reviderat		Ej reviderat IFRS	
MSEK							
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Materiella anläggningstillgångar							
Förvaltningsfastigheter	–		7 572	–		–	
Inventarier, verktyg och installationer	–		6	–		–	
Summa materiella anläggningstillgångar	–		7 579	–		–	
Finansiella anläggningstillgångar							
Andelar i intressebolag/joint ventures	–		83	–		–	
Finansiella placeringar	13		–	–		(13)	
Uppskjutna skattefordringar	–		20	–		–	
Andra långfristiga fordringar	–		15	–		–	
Summa finansiella anläggningstillgångar	13		118	–		(13)	
Summa anläggningstillgångar	13		7 697	–		(13)	
Omsättningstillgångar							
Kortfristiga fordringar							
Kundfordringar	1		10	–		(1)	
Övriga fordringar	3		122	–		–	F1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0		33	–		(0)	
Kortfristiga placeringar	10		–	–		(10)	
Summa kortfristiga fordringar	14		165	–		(11)	
Kassa och bank	13		506	(45)	C33	9	F1
Summa omsättningstillgångar	26		671	(45)		(2)	
SUMMA TILLGÅNGAR	40		8 368	(45)		(16)	
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital							
Aktiekapital	1		1	52	G1	–	
Övrigt tillskjutet kapital	23		768	709	G1	–	
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	13		998	–		(13)	
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	37		1 767	760		(13)	
Innehav utan bestämmande inflytande	–		–	–		–	
Summa eget kapital	37		1 767	760		(13)	
Långfristiga skulder							
Skulder till kreditinstitut	–		3 180	–		–	
Obligationslån	–		1 154	88	C33	–	
Långfristiga skulder till ägare	–		794	(760)	G1	–	
Uppskjutna skatteskulder	1		226	–		(1)	
Övriga långfristiga skulder	–		59	–		–	
Summa långfristiga skulder	1		5 413	(672)		(1)	
Kortfristiga skulder							
Skulder till kreditinstitut	–		487	–		–	
Leverantörsskulder	0		62	–		(0)	
Aktuella skatteskulder	–		23	–		–	
Övriga skulder	0		501	(133)	C33	(0)	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1		116	–		(1)	
Summa kortfristiga skulder	2		1 189	(133)		(2)	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40		8 368	(45)		(16)	

Höghallen	Proformaajuster	Not	
Reviderat IFRS	Ej reviderat		
1 865	–		
0	–		
1 865	–		
–	–		
–	–		
–	–		
–	(15)	G2	
–	–		
1 865	–		
1	–		
6	–		
1	–		
–	–		
7	(15)		
24	(65)	C34	
31	(80)		
1 896	(80)		
1	(1)	G2	
355	(105)	G2	
354	(270)	G2	
710	(377)		
–	315	G2	
710	(62)		
935	–	B1	
–	–		
–	–		
102	(79)	G2	
80	(80)	B1, C34, G2	
1 117	(159)		
2	–		
8	–		
1	–		
14	141	G2	
45	–		
70	141		
1 896	(80)		

ej konsoliderade förvärv

	Kuststaden	Proforma justering	Not	Sörmlandsporten	Proforma justering	Not	Borlänge 2	Proforma justering	Not	Eskilstuna	Proforma justering	Not	Laholm	Proforma justering	Not	Barcode	Proforma justering	Not	Proforma balansräkning
	Reviderat IFRS	Ej reviderat		Reviderat K2	Ej reviderat		Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		Ej reviderat K2	Ej reviderat		Ej reviderat Norsk GAAP	Ej reviderat		Ej reviderat
	1 239	–		354	131	A3, B3, G4	416	106	A4, G5	44	0		1	7	G7	1 523	3 028	G8	16 286
	4	–		0	–		–	–		–	–		–	–		–	–		11
	1 243	–		355	131		416	106		44	0		1	7		1 523	3 028		16 297
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		14	(1)	G8	96
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		20
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		14	(1)		116
	1 243	–		355	131		416	106		44	0		1	7		1 536	3 028		16 413
	1	–		4	–		–	–		–	–		–	–		–	–		15
	1	–		21	–		–	–		–	–		–	–		1	30	G8	183
	1	–		1	–		–	–		–	–		–	–		–	–		36
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–
	2	–		25	–		–	–		–	–		–	–		1	30		233
	43	(223)	C35	4	(30)	C36	(134)	–		2	–		0	(2)	G7	70	26	G8	198
	45	(223)		29	(30)		(134)	–		2	–		0	(2)		71	56		431
	1 288	(223)		383	101		283	106		46	0		2	5		1 607	3 084		16 844
	27	(20)	G3	0	3	G4	0	(0)	G5	0	(0)	G6	0	(0)	G7	1	7	G8	71
	–	375	G3	110	48	B3, G4	–	–		–	–		2	(2)	G7	854	(367)	G8	2 769
	502	(502)	G3	16	36	A3, B3, G4	–	(2)	A4, G5	–	–		–	5	G7	(2 727)	2 985	G8	1 395
	529	(147)		125	86		0	(2)		0	(0)		2	4		(1 872)	2 625		4 235
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	481	G8	796
	529	(147)		125	86		0	(2)		0	(0)		2	4		(1 872)	3 106		5 031
	656	–		230	–		274	107	A4	44	–		–	–		–	–		5 426
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		3 355	(26)	G8	4 571
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		34
	77	(77)	G3	–	15	A3, G4	–	–		–	–		–	2	G7	73	9	G8	347
	–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		–	–		59
	732	(77)		230	15		274	107		44	–		–	2		3 428	(18)	G8	10 436
	5	–		5	–		–	–		–	–		–	–		–	–		499
	4	–		7	–		–	–		–	–		–	–		–	–		80
	2	–		2	–		–	–		–	–		–	–		5	(5)	G8	29
	1	–		6	–		–	–		–	–		–	–		47	–		576
	16	–		7	–		9	–		2	–		–	–		–	–		194
	27	–		27	–		9	–		2	–		–	–		51	(5)		1 378
	1 288	(224)		383	101		283	105		46	(0)		2	5		1 607	3 084		16 844

Noter

A Skillnader i redovisningsprinciper

A1 Förvärv som tillämpar K2, RFR2 och Norsk GAAP – Återläggning av avskrivning på bokfört värde på fastigheter som gjorts under året.

A2 Högkullen – 5 MSEK av Fastighetsadministration har omklassificerats till Centraladministration i enlighet med Samhällsbyggnadsbolagets redovisningsprinciper.

A3 Sörmlandsporten – Fastigheten har per 31 december 2016 värderats till 485 MSEK av externt värderingsinstitut. Justeringen om 131 MSEK består av identifierat övervärde i samband med förvärvsanalys för de förvärvade fastigheterna om 65,1 MSEK samt skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde per 31 december 2016 om 65,8 MSEK. 14,5 MSEK (22% av 65,8 MSEK) redovisas som Uppskjuten skatteskuld.

A4 Borlänge – Fastigheten har per 31 december 2016 värderats till 522,1 MSEK av externt värderingsinstitut. Justeringen om 105,7 MSEK består av identifierat övervärde i samband med förvärvsanalys för de förvärvade fastigheterna om 107,2 MSEK och skillnaden mellan verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde per 31 december 2016 om -1,5 MSEK.

B Anpassning av uppställningsform

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

B1 Högkullen – 80 MSEK av Långfristiga räntebärande skulder redovisas som Övriga långfristiga skulder och resterande 935 MSEK redovisas som Skulder till kreditinstitut.

B2 Kuststaden – El och värme och Övriga driftkostnader redovisas som Driftskostnader. Övriga fastighetskostnader redovisas som Förvaltningsadministration. Förvaltnings- och administrationskostnader redovisas som Centraladministration.

B3 Sörmlandsporten – Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter redovisas som Hyresintäkter. Fastighetskostnader och Övriga externa kostnader fördelas på Driftskostnader, Underhåll och Förvaltningsadministration. Avskrivning av materiella anläggningstillgångar och Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar redovisas som Av- och nedskrivningar. Byggnad och mark och Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar redovisas som Förvaltningsfastigheter. Fria reserver och Årets resultat fördelas på Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat och Övrigt tillskjutet kapital.

B4 Göteborg 2 – Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter redovisas som Hyresintäkter. Övriga externa kostnader redovisas som Driftskostnader. Personalkostnader redovisas som Förvaltningsadministration.

C Förändrad finansiering

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

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

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

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

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

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

C6 Skaraborg – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 260 MSEK har skett i fem delar om 110 MSEK (Stibor 3M (-0,442 per transaktionsdag) +1,45), 10 MSEK (Stibor 3M (-0,442 per transaktionsdag) +1,45), 51 MSEK (Stibor 3M (-0,442 per transaktionsdag) +1,39), 40 MSEK (Stibor 1M (-0,545 per transaktionsdag) +1,39) respektive 49 MSEK (Stibor 3M (-0,442 per transaktionsdag) +1,39). Vid negativ Stibor löper lånen med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 2,8 MSEK.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C23 Gullhaug – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen har skett i två delar om 620 MNOK respektive 200 MNOK och löper enligt låneavtalet med fast ränta om 3% respektive 4,5%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 7,5 MSEK.

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

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

C26 Vårdportfölj – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 15 MSEK löper enligt låneavtalen med fast ränta om 10,25%. Räntekostnaderna reduceras därmed med 0,7 MSEK.

C27 Gimmel – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning men även övertagande av säljarens finansiering. Nyupplåningen och övertagandet av säljarens finansiering om 671,3 MSEK har skett i 29 delar, varav 22 låneavtal löper med fast ränta om 2,1–2,7%, sju låneavtal löper med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,528 per transaktionsdag) + marginal om 0,44–2,75). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Vid beräkning av förväntad räntekostnader har en vägd genomsnittskurs för alla 29 delar av finansieringen använts som ränta. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 4,5 MSEK.

C28 Säter – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 82,6 MSEK har skett i två delar om 47,6 MSEK respektive 35 MSEK löper enligt låneavtalen med fast ränta om 6% respektive 5%. Räntekostnaderna ökas därmed med 4,5 MSEK.

C29 Stockholm 1 – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 6 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,614 per transaktionsdag) +1,30). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK).

C30 Höganäs – Förvärvet har finansierats med likvida medel. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,1 MSEK.

C31 Haninge – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 100 MSEK har skett i två delar och om 62,8 MSEK respektive 37,2 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,621 per transaktionsdag) +1,90 respektive 2,40). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 1,9 MSEK.

C32 Flen – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 133,3 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,618 per transaktionsdag) +1,85). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,3 MSEK.

C33 Göteborg 2 – ISBB i Nordens konsolideringen per 2016-12-31 togs en skuld till säljaren motsvarande köpeskillingen för fastigheten, dvs. 133 MSEK, upp som en Övrig kortfristig skuld. Skulden löstes på tillträdesdagen per 2017-01-16 genom att 45 MSEK betalades av med likvida medel och resterande del med medel från obligationslånet på 600 MSEK. Därav har justeringen av finansieringskostnader gjorts enligt not C1.

C34 Högkullen – Större delen av säljarens finansiering har övertagits i samband med förvärvet. På tillträdesdagen löstes skulder mot tidigare ägare om 65 MSEK.

C35 Kuststaden – Förvärvet finansieras delvis genom övertagande av säljarens finansiering, delvis genom ett obligationslån om 223,4 MSEK samt delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Obligationen löper med villkoren Stibor 3M (-0,618 per dag för utgivande av obligation) +6,25 och har en löptid på 18 månader. Vid negativ Stibor löper obligationslånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 14 MSEK.

C36 Sörmlandsporten – Förvärvet finansieras delvis genom övertagande av säljarens finansiering, delvis genom ett obligationslån om 30 MSEK samt delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, motsvarande 50,8 MSEK enligt överlåtelseavtalet. Obligationen löper med villkoren Stibor 3M (-0,618 per dag för utgivande av obligation) +6,25 och har en löptid på 18 månader. Vid negativ Stibor löper obligationslånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 1,9 MSEK.

C37 Barcode – Förvärvet finansieras delvis genom övertagande av säljarens finansiering, delvis genom utökning av ett befintligt obligationslån i den förvärvade koncernen samt delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, motsvarande 470 MNOK enligt överlåtelseavtalet. Utökningen av det befintliga obligationslånet med 260 MNOK löper med tidigare fastställda villkor enligt fast ränta om 3,75%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 10,0 MSEK.

D – Fastighetsvärdering

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

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

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

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

E Skatteeffekt på justeringar

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

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

E2 – Skatteeffekten i proformaredovisningen är schablonmässigt beräknad på 25 procent av resultat före skatt för norska bolag.

F – Eliminering av tidigare verksamhet

F1 – Utdelning av tidigare verksamhet har skett till aktieägarna genom att aktierna har delats ut. Resultatet för den utdelade verksamheten för perioden 1 januari–31 december 2016 elimineras därför i sin helhet. I balansräkningen elimineras den tidigare verksamheten i sin helhet förutom 21,3 MSEK i likvida medel som enligt överlåtelseavtalet investeras i Samhällsbyggnadsbolaget. De poster som kvarstår i balansräkningen efter elimineringen är förutom likvida medel; Övriga fordringar om 2,8 MSEK samt Aktiekapital, Övrigt tillskjutet kapital och Balanserade vinstmedel inom eget kapital så att dessa återspeglar Samhällsbyggnadsbolagets eget kapital.

G – Övriga förvärvsrelaterade justeringar

G1 SBB i Norden – Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av SBB i Norden har klassificerats som ett omvänt förvärv med innebörden att redovisningen för den nya koncernen blir en fortsättning på SBB Nordens koncernredovisning med en justering av eget kapital så att det återspeglar Samhällsbyggnadsbolagets eget kapital. Justeringen av aktiekapitalet har gjorts med 52,4 MSEK.

Efter transaktionen genomfördes har ett erbjudande gått ut till innehavare av konvertibler om 359,1 MSEK, ägarlån om 401,2 MSEK och preferensaktier om 397 MSEK i SBB i Norden att konvertera instrumenten till stamaktier av serie B alternativt preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Utfallet av erbjudandet är att konvertibler om 359,1 MSEK och ägarlån om 401,2 MSEK konverteras till stamaktier av serie B alternativt preferensaktier. Justering har gjorts i proformabalansräkningen från posten Långfristiga skulder till ägare om 760,4 MSEK till Aktiekapital och Övrigt tillskjutet kapital.

G2 Högkullen – Enligt preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 395,2 MSEK (Totalt eget kapital om 710 MSEK minskat för preferensaktier om 315 MSEK). Aktiekapitalet om 1 MSEK elimineras i sin helhet. Övrigt tillskjutet kapital om 355,4 MSEK elimineras samtidigt som den nyemission som genomfördes i samband med förvärvet ökar posten med 250 MSEK. Detta ger en total justering av Övrigt tillskjutet kapital om –105,4 MSEK. En justeringen om –106,7 MSEK bestående av eliminering av förvärvat uppskjuten skatt om 102,1 MSEK och skillnaden mellan verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om 4,6 MSEK görs för Förvaltningsfastigheter. Samtidigt görs en justering av anskaffningsvärdet på förvaltningsfastigheter till verkligt värde om 106,7 MSEK. Dessa två justeringar tar ut varandra varför inget belopp finns justerat på posten Förvaltningsfastigheter. Verkligt värde-justeringen har föranlett ett nettoresultat efter reservering för uppskjuten skatt om 83,2 MSEK vilket justeras i Balanserade vinstmedel. Denna justering tillsammans med eliminering om 353,5 MSEK ger en total justering om –270,3 MSEK av Balanserade vinstmedel. Förvärvat uppskjuten skatt om 102,1 MSEK elimineras samtidigt som verkligt värde-justeringen ger en ökning av Uppskjuten skatt om 23,5 MSEK och därmed en total justering om –78,5 MSEK. Den skuld om 15 MSEK som Högkullen hade gentemot SBB i Norden elimineras, vilket får till följd att Övriga långfristiga skulder och Övriga fordringar minskar med samma belopp.

Kostnaden för framtida inlösen av teckningsoptioner, uppskattad till 140,7 MSEK, har tagits hänsyn till i förvärvsanalysen och reserverats som Övrig kortfristig skuld.

G3 Kuststaden – Enligt preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 528,7 MSEK (varav 26,5 MSEK från Aktiekapital och 502,2 MSEK från Balanserade vinstmedel) och förvärvat uppskjuten skatt om 76,8 MSEK. Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission av 65 403 862 st. aktier till ett värde om 5,84 kr per aktie vilket ökar eget kapital med 381,9 MSEK, varav Aktiekapital med 6,5 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital med 375,4 MSEK. Justering av anskaffningsvärdet på förvaltningsfastigheter till verkligt värde har skett, vilket har föranlett ett nettoresultat efter reservering för uppskjuten skatt om 0,1 MSEK, vilket justeras i Balanserade vinstmedel.

G4 Sörmlandsporten – Enligt preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 125,3 MSEK (varav 0,1 MSEK från Aktiekapital, 109,6 MSEK från Övrigt tillskjutet kapital och 15,6 MSEK från Balanserade vinstmedel. Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission av 27 463 664 st. aktier till ett värde om 5,84 kr per aktie vilket ökar eget kapital med 160,4 MSEK, varav aktiekapitalet med 2,7 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital med 157,6 MSEK. Enligt preliminär förvärvsanalys har ett övervärde om 65,1 MSEK identifierats, vilket tillsammans med skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om 65,8 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 130,9 MSEK. Verkligt värdejusteringen ger en ökning av Uppskjuten skatt om 14,5 MSEK.

G5 Borlänge – Förvärvet om 523,6 MSEK består dels av ett fastighetsförvärv till ett värde om 204,3 MSEK och dels ett bolagsförvärv till ett värde om 319,3 MSEK. Enligt preliminär förvärvsanalys för bolagsförvärvet elimineras förvärvat eget kapital om 0,04 MSEK. I förvärvsanalysen identifierades ett övervärde om 107,2 MSEK för bolagsförvärvet, vilket tillsammans med justering för skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om –1,5 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 105,7 MSEK.

G6 Eskilstuna – Enligt preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 0,1 MSEK.

G7 Laholm – Enligt preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 1,6 MSEK varav 0,1 MSEK från Aktiekapital och 1,5 MSEK från Övrigt tillskjutet kapital. Justering av anskaffningsvärdet på förvaltningsfastigheter till verkligt värde har gjorts med 6,8 MSEK, vilket har föranlett ett nettoresultat om 5,3 MSEK efter reservering för uppskjuten skatt om 1,5 MSEK, vilket justeras i Balanserade vinstmedel. Förvärvet betalades med likvida medel.

G8 Barcode – Enligt preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om –1 871,9 MSEK (varav 1,1 MSEK från Aktiekapital, 853,5 MSEK från Övrigt tillskjutet kapital och –2 726,5 MSEK från Balanserade vinstmedel) och förvärvad uppskjuten skatt om 72,9 MSEK. Aktier i intresseföretag har justerats med –0,6 MSEK, vilket motsvarar skillnaden mellan bokfört värde och överenskommet värde på andelarna i enlighet med överlåtelseavtal. Övriga fordringar avseende ej balansförda momsfordringar har ökats med 29,8 MSEK enligt överlåtelseavtal. Kassa och bank har minskats med 64,3 MSEK som följd av att säljaren, i enlighet med överlåtelseavtal, har gjort en utdelning efter balansdagen.

Förvärvet finansierades delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget om 84 929 772 stycken aktier till ett värde om 5,53 NOK per aktie, vilket ökar eget kapital med 494,7 MSEK, varav Aktiekapital med 8,5 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital med 486,2 MSEK. Dessutom genomfördes en nyemission av 4 700 preferensaktier till ett värde om 100 000 NOK per aktie i det förvärvade bolaget, vilket ökar Innehav utan bestämmande inflytande med 480,8 MSEK efter minskning av emissionskostnader om 19,0 MSEK och återläggning av skatt på emissionskostnader om 4,6 MSEK. Skatteeffekten av emissionskostnader om 4,6 MSEK justeras mot Aktuella skatteskulder. Kostnad för att utöka obligationen uppgår till 26,3 MSEK och justeras mot Obligationslån. Kostnaden kommer att periodiseras över obligationens löptid. Överskottslikvid som uppstod från emissionerna ökar Kassa och bank med 90,7 MSEK. Enligt preliminär förvärvsanalys har ett övervärde om 2 688 MSEK identifierats, vilket tillsammans med skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om 340,1 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 3 028,1 MSEK. Verkligt värdejusteringen ger en ökning av Uppskjuten skatt om 81,6 MSEK och Balanserade vinstmedel om 258,5 MSEK.

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

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på sidan 18–36 i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) bolagsbeskrivning daterat den 30 mars 2017.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande över Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) proformaredovisningen baserad på principerna i bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete baserat på FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det

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

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

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

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidan 20–21 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidan 20–21 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 30 mars 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Eget kapital och skulder

Nedan redovisas Bolagets kapitalisering proforma per 31 december 2016.

MSEK	Per den 2016-12-31
Kortfristiga finansiella skulder	1 184
Mot garanti eller borgen	
Mot säkerhet	499
Utan garanti eller säkerhet	685
Långfristiga finansiella skulder	10 089
Mot garanti eller borgen	582
Mot säkerhet	9 415
Utan garanti eller säkerhet	92
Summa finansiella skulder	11 273
Eget kapital	5 031
Aktiekapital	71
Övrigt tillskjutet kapital	2 769
Annat eget kapital inkl. årets resultat	2 191
Total kapitalisering	16 304

Nettoskultsättning

Nedan redovisas Bolagets nettoskultsättning proforma per 31 december 2016.

MSEK	Per den 2016-12-31
(A) Kassa	198
(B) Andra likvida medel	
(C) Lätt realiserbara värdepapper	
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	198
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	166
(F) Kortfristiga banklån	413
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	86
(H) Andra kortfristiga skulder	685
(I) Kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)	1 184
(J) Netto kortfristig skultsättning (I)-(E)-(D)	820
(K) Långfristiga banklån	5 426
(L) Emitterade obligationer	4 571
(M) Andra långfristiga lån	92
(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	10 089
(O) Nettoskultsättning (J)+(N)	10 909

Redogörelse för rörelsekapitalet och kapitalbehovet

Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att fullgöra sina förpliktelser inom en tolv månadersperiod. På grund av de förvärv som beräknas tillträdas under perioden april-maj 2017 så bedömer Bolaget att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt. Bolaget behöver därmed söka finansiering för dessa förvärv i form av ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller avyttring av vissa tillgångar. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla sådan finansiering som relativt goda. Om tillräcklig finansiering ej skulle erhållas saknas tillräckligt rörelsekapital om högst 1 700 MSEK per den 30 april 2017 och högst 700 MSEK per den 30 maj 2017, totalt högst 2 400 MSEK.

Om Bolaget inte skulle lyckas erhålla sådan finansiering och därmed inte ha tillräcklig finansiering för att genomföra dessa förvärv har Bolaget möjlighet att avstå från att fullfölja dessa förvärv. Om Bolaget väljer att avstå från att fullfölja förvärven kan Bolaget komma att drabbas av förfallen handpenning om högst 40 MSEK. Fullföljer Bolaget inte förvärven medför det att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.

Förvaltningsfastigheter

Samhällsbyggnadsbolagets innehav av förvaltningsfastigheter per 31 december 2016 uppgick till 16 286 MSEK.

Finansiella anläggningstillgångar

Samhällsbyggnadsbolaget hade per 31 december 2016 finansiella anläggningstillgångar uppgående till ett värde om 116 MSEK. De finansiella anläggningstillgångarna består av främst av andelar i intressebolag/joint ventures och därutöver uppskjutna skattefordringar.

Investeringar

Samhällsbyggnadsbolaget har inga planerade väsentliga investeringar. Inga väsentliga investeringar pågår vid tidpunkten för detta dokument. Bolaget har ej heller beslutat om enskilda väsentliga investeringar för den närmaste framtiden vid tidpunkten för detta dokument.

Tendenser och väsentliga förändringar

Såvitt Bolaget känner till finns det inte några kända tendenser, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som förväntas ha en väsentlig inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets affärsutveckling under 2017. Bolaget känner i dagsläget inte heller till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Bolagets verksamhet.

Väsentliga händelser efter den 31 december 2016

Efter balansdagen den 31 december 2016 har Bolaget ingått avtal om att förvärva nedan fastigheter. Samtliga kompletterande fastighetsförvärv innehåller finansieringsförbehåll. Bolaget har möjlighet att frånträda dessa avtal mot förfallen handpenning om högst 40 MSEK. Sådana frånträden medför att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.

- Samhällsbyggnadsbolaget har ingått ett avtal med Hemsö Fastighets AB om att köpa en fastighetsportfölj omfattande 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige för cirka 1,5 miljarder SEK. Fastighetsportföljen omfattar äldreboenden, utbildningsfastigheter, vård och rättsväsende. Den totala uthyrbara arean är cirka 175 000 kvm och är till största delen offentliga hyresgäster som staten, landsting, kommuner och universitet. Den totala hyresintäkten uppgår till ca 150 MSEK. De största hyresgästerna utgörs av Västra Götalands Läns Landsting och Lunds Universitet. Den

genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till cirka fyra år. Tillträde äger rum 10 april 2017.

- Samhällsbyggnadsbolaget har ingått ett avtal med Klöver AB (publ) avseende förvärv av tolv fastigheter i Karlskrona för sammanlagt 630 MSEK. Fastigheterna omfattar 57 000 kvadratmeter, har ett hyresvärde på 62 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 95%. Lokalerna hyrs till största delen av Karlskrona kommun. Tillträdet sker den 2 maj 2017.
- I Norge har Samhällsbyggnadsbolaget avtalat om att förvärva åtta samhällsfastigheter i Kristiansand och Bergen för 1 207 MSEK (1 150 MNOK). Säljare är det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA, Mosvold & CO AS samt Vico Naering AS. Portföljen har en total uthyrbar area om cirka 58 000 kvm med kommunala och statliga hyresgäster och en genomsnittlig avtalstid om ca 11 år. I portföljen ingår en skolfastighet om 2 250 kvm som ska uppföras av Entra och tillträde för den nya skolan är beräknat till juni 2018. Transaktionsvärdet inkluderar köpeskillingen för den nya skolbyggnaden. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 79 MSEK (75 MNOK). Förvärvet anses passa väl in i Bolagets verksamhet och strategi med samhällsfastigheter i Norden. Tillträde är beräknat till månads-skiftet mars/april 2017.

Samtliga kompletterande fastighetsförvärv avses finansieras genom en kombination av lån och eget kapital. Finansieringsdiskussioner pågår för närvarande och ingen slutlig finansiering har ännu erhållits. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla nödvändig finansiering avseende samtliga avtalade fastighetsförvärv som relativt goda.

Som en del i finansieringsarbetet avseende de kompletterande fastighetsförvärven emitterade dotterbolaget SBB i Norden i mars 2017 en icke säkerställd obligation till ett totalt belopp om 1 000 MSEK. Obligationen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 6,0 procentenheter och har en löptid om 3 år.

Utöver ovanstående avtalade förvärv har Bolaget avytttrat och frånträtt tre kommersiella fastigheter i Nyköping för 60 MSEK.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Lennart Schuss

Styrelseordförande sedan 2017

Född 1952

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Lennart har bred erfarenhet från finans- och fastighetsbranschen, både som rådgivare och entreprenör. Lennart är medgrundare av Gimmel Fastigheter, Catella Corporate Finance, ESWÖ & Partner Fondkommission och Stockholm Fondkommission.

Lennart är bl.a. styrelseordförande i Gimmel Fastigheter AB samt medlem av fastighetsfondförvaltaren Genesta advisory board.

Oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Innehav: 14 924 059 B-aktier.

Ilija Batljan

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.

Född 1967.

Ph.D. i demografi och planering för äldreomsorg, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet.

Ilija är verkställande direktör i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden och även dess grundare. Tidigare har Ilija bl.a. varit Vice VD och chef för affärsutveckling vid Rikshem AB 2011–2016. Landstingsråd i Stockholms Läns landsting 2010–2011, Kommunstyrelsens ordförande i Nynäshamn 2005–2010, Departementsråd, Regeringskansliet 2001–2004. Ilija har bl.a. varit ordförande för Södertorns Högskola och ledamot i Teligent Telecom, samt arbetat för Interamerikanska utvecklingsbanken och varit gästforskare på EU-kommissionen, DG ECFIN.

Ilija är verkställande direktör i SBB i Norden AB (publ), styrelseordförande i Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North), ledamot i Cryptzone Worldwide Inc, och Phoniro Systems AB.

Beroende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

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

Sven-Olof Johansson

Styrelseledamot sedan 2017.

Född 1945.

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

Sven-Olof är bl.a. grundare av FastPartner och har verkat inom fastighetsbranschen sedan 1970-talet. Sven-Olof har genom sitt mångåriga arbete i börsnoterade företag även bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner och bolagsstyrning.

Sven-Olof är bl.a. verkställande direktör i FastPartner AB (publ), styrelseordförande i Compactor Fastigheter AB samt styrelseledamot i NCC AB (publ), Autoropa Aktiebolag och STC Interfinans AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Innehav: 15 997 977 A-aktier och 13 653 664 B-aktier.

Seth Lieberman

Styrelseledamot sedan 2017.

Född 1961.

B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Seth har 30 års internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling och finansiering från ett stort antal branscher. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital.

Seth är bl.a. styrelseordförande i Stendörren Fastigheter AB (publ). Styrelseledamot i Kvalitena AB (publ). Medlem av Investment Advisory Committee på Wainbridge Limited's Greater London fund och rådgivare till Wainbridge Special Situations Fund. Seth är också strategiskt- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth Special Advisor till Urban Land Institute Europe och medlem av dess globala finanskommitté. B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Oberoende i förhållande till Bolaget men inte till större aktieägare.

Innehav: –

Hans Runesten

Styrelseledamot sedan 2017.

Född 1956.

Civilekonom från Stockholms universitet.

Hans är aktiv inom tidigare moderbolag till Effnet AB sedan 2001 och har varit styrelseordförande, styrelseledamot samt verkställande direktör i dessa koncerner. Hans var även medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004–2007. Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Tidigare var Hans verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank, i London och i USA där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan arbetade Hans på Deutsche Bank i Tyskland.

Hans är bl.a. styrelseordförande i Effnetplattformen Dividend AB (publ) och Axxonen Properties AB samt styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB (publ).

Oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Innehav: 4 126 946 B-aktier.

Aktieinnehav ovan avser förhållanden efter förvärv av fastighetsbolagen och genomförda emissioner, inklusive de aktier som SBB kommer att emittera till de innehavare av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) som accepterat erbjudandet från SBB om att förvärva dessa instrument, vilket närmare beskrivs på sidan 41.

Aktieinnehav ovan inkluderar i förekommande fall innehav via bolag, kapitalförsäkring och närstående.

Ledande befattningshavare

Ilija Batljan

Verkställande direktör.

Se Styrelse.

Krister Karlsson

Vice VD, fastighetsutvecklingschef.

Född 1970.

Real estate economics (Royal Institute of technology, Stockholm and Uppsala University), Law (Uppsala University).

Projekt och chef för fastighets utveckling hos Rikshem AB 2011–2016, lång och omfattande erfarenhet från positioner inom fastigheter hos NCC, Rikshem m.m.

Innehav: 3 174 785 A-aktier.

Eva-Lotta Stridh

CFO.

Född 1975.

Ekonomie kandidatexamen vid Stockholms universitet.

Lång och omfattande erfarenhet från fastighetsindustrin: Huge, Akelius, Rikshem, Oscar Properties. Tidigare finanschef hos Rikshem AB 2011–2014, senior consult till flertalet bolag, finanschef för Oscar Properties 2015–2016.

Innehav: 317 479 A-aktier.

Rosel Ragnarsson

Finanschef och IR-direktör.

Född 1955.

Ekonomie kandidatexamen vid Uppsala universitet.

Stf. VD och skuldförvaltare hos SLL Interfinans, chef utlåning hos Dexia Bank i Norden och flertalet andra positioner inom finans hos Nordea, Swedbank, SBAB och Citibank.

Innehav: 42 683 B-aktier.

Oscar Lekander

Affärsutvecklingschef.

Född 1985.

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

Transaktionschef hos Rikshem AB, analytiker NAI Svefa.

Innehav: 3 174 785 A-aktier.

Joakim Bill

Transaktionsansvarig.

Född 1987.

Magisterexamen inom fastigheter och byggledning, KTH Affärsutveckling hos Rikshem AB, analytiker CBRE.

Innehav: 1 904 871 A-aktier.

Stefan Björkqvist

Förvaltningschef.

Född 1973.

Civilingenjörsutbildning i väg- och vattenbyggnadsteknik.

Lång och omfattande erfarenhet i fastighetsindustrin. VD av Landic FM, ansvarig för Synerco Fastighetsförvaltning, Vice VD hos DUFAB, medgrundare av Hestia.

Innehav: genom delägarskap i Investmentaktiebolaget Kybele 6 349 570 A-aktier.

Carl Lundh

Projektutvecklingschef.

Född 1988.

Magisterexamen inom fastigheter och byggledning, KTH. Magisterexamen i ekonomi från Stockholms universitet.

Bostadsutvecklingschef hos Rikshem AB.

Innehav: 317 479 A-aktier

Pär-Ola Mannefred

Senior rådgivare.

Född 1961.

Studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan i Göteborg och har en EMBA därifrån.

För närvarande bl.a. även ledamot i Göteborgs Stads kommunfullmäktige samt tidigare styrelseledamot i Liseberg AB samt funktionär i andra bolag i Lisebergs-koncernen under åren 2003–2015 och styrelseledamot i Göteborgs Stads Egnahems AB under åren 2011–2015.

Innehav: 3 653 939 B-aktier.

Revisor

Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

Aktieinnehav ovan avser förhållanden efter förvärv av fastighetsbolagen och genomförda emissioner, inklusive de aktier som SBB kommer att emittera till de innehavare av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) som accepterat erbjudandet från SBB om att förvärva dessa instrument, vilket närmare beskrivs på sidan 41.

Aktieinnehav ovan inkluderar i förekommande fall innehav via bolag, kapitalförsäkring och närstående.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapitalet i Samhällsbyggnadsbolaget uppgår före förvärven av fastighetsbolagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB Samhällsbyggnadsbolaget och därtill relaterade emissioner till 723 043,40 kronor, fördelat på 7 230 434 aktier. Efter slutförandet av förvärven av fastighetsbolagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB Samhällsbyggnadsbolaget och därtill relaterade emissioner samt den riktade emissionen av B-aktier som genomfördes i samband med förvärvet av DNB Banks huvudkontor kommer aktiekapitalet i Samhällsbyggnadsbolaget (nuvarande Effnetplattformen) att uppgå till 49 809 742,50 kronor, fördelat på 217 596 975 aktier av serie A respektive 280 500 450 aktier av serie B. A-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma. Samtliga då utestående aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för Samhällsbyggnadsbolaget att utge preferensaktier, för mer information om dessa se sidorna 48–49.

SBB lämnade den 7 februari 2017 erbjudande till innehavarna av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) om att förvärva dessa instrument mot vederlag i form av stamaktier av serie B och/eller preferensaktier i SBB. Den 2 mars 2017 offentliggjorde SBB att erbjudandet accepterats av innehavare som representerar 99,2% av preferensaktierna, 100,0% av konvertiblerna och 100,0% av ägarlånen. Sammanlagt kommer SBB att emittera 210 512 834 stamaktier av serie B och 97 100 preferensaktier till de innehavare som accepterat erbjudandet och det nya totala antalet aktier i SBB kommer att uppgå till 708 707 359, varav 217 596 975 stamaktier av serie A, 491 013 284 stamaktier av serie B och 97 100 preferensaktier. För att möjliggöra deltagande i erbjudandet för de innehavare som ännu inte accepterat erbjudandet förlängdes acceptperioden till och med den 15 mars 2017.

Aktierna i Samhällsbyggnadsbolaget är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Aktierna har getts ut i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade

i svenska kronor. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier.

Högkullen

För närvarande finns det 19 375 000 utestående aktier i AB Högkullen (publ), varav 10 000 000 stamaktier och 9 375 000 preferensaktier. Stamaktierna ägs av SBB i Norden AB (publ), ett dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Preferensaktierna är noterade på Nasdaq First North sedan 1 juli 2015 under kortnamnet HOGK PREF A. Preferensaktierna i AB Högkullen (publ) emitterades den 19 maj 2015 till en emissionskurs om 32,00 SEK, motsvarande ett värde om 300 MSEK. Preferensaktierna berättigar till en tiondels röst. Utdelning på preferensaktien uppgår till 2,40 SEK per år till och med den 30 juni 2020 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 0,60 SEK. För tiden efter den 30 juni 2020 kommer den årliga utbetalningen per preferensaktie att öka. Preferensaktiens inlösenkurs uppgår för närvarande till 120 procent av emissionskursen, vilken kommer att sjunka gradvis fram till den tredje årsdagen av emissionen (19 maj 2018). Från och med den tredje årsdagen av emissionen (19 maj 2018) och för tiden därefter kommer preferensaktiens inlösenkurs uppgå till 105 procent av emissionskursen. I AB Högkullen (publ) finns det dessutom 937 500 utestående teckningsoptioner (motsvarande 9 375 000 stamaktier i AB Högkullen (publ) med en teckningskurs om 10 SEK). Teckningsoptionerna kan utnyttjas när som helst av teckningsoptionsinnehavarna fram till och med den 19 maj 2020. Teckningsoptionerna medför en maximal utspädning i AB Högkullen (publ) om 32,6% av kapitalet och 47,5% av rösterna. För mer information avseende AB Högkullen (publ):s preferensaktier och teckningsoptioner, se AB Högkullen (publ):s bolagsordning på www.hogkullen.se.

Barcode

I samband med förvärvet av DNB Banks huvudkontor i Oslo emitterade Samhällsbyggnadsbolagets norska dotterbolag Nye Barcode 121 Bidco AS 4 700 preferensaktier till ett totalt belopp om cirka 490 MSEK (470 MNOK). Emissionskursen uppgick till 100 000 NOK. Utdelningen på preferensaktierna uppgår till 7 000 NOK, motsvarande en direktavkastning om 7% baserat på emissionskursen. Efter emissionen utgör preferensaktierna 30% procent av kapitalet och 4% av rösterna i det norska dotterbolaget.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Förändring antal prefe- rensaktier	Förändring totalt antal aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal preferens- aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvot- värde (kr)
2014	Bolagets bildande	–	50 000	–	50 000	–	50 000	–	50 000	50 000,00	50 000,00	1,00
2014	Aktiesplit 10:1	–	450 000	–	450 000	–	500 000	–	500 000	–	50 000,00	0,10
2014	Nyemission	–	4 664 596	–	4 664 596	–	5 164 596	–	5 164 596	466 459,60	516 459,60	0,10
2015	Nyemission	–	2 065 838	–	2 065 838	–	7 230 434	–	7 230 434	206 583,80	723 043,40	0,10
2017	Nyemission*	217 596 975	188 340 244	–	405 937 219	217 596 975	195 570 678	–	413 167 653	40 593 721,90	41 316 765,30	0,10
2017	Nyemission**	–	84 929 772	–	84 929 772	–	280 500 450	–	498 097 425	8 492 977,20	49 809 742,50	0,10
2017	Nyemission***	–	210 512 834	97 100	210 609 934	–	491 013 284	97 100	708 707 359	21 060 993,40	70 870 735,90	0,10

* Avser förvärven av fastighetsbolagen såsom beskrivs ovan. Registrering pågår.

** Avser riktad emission relaterad till förvärvet av DNB Banks huvudkontor i Oslo. Registrering pågår.

*** Avser förvärven av vissa finansiella instrument i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) såsom beskrivs ovan.

Bemyndiganden

Vid en extra bolagsstämma den 16 januari 2017 beslutades om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om ap- port eller kvittning. 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.

Incitamentsprogram och aktieägaravtal

Det finns inga utestående optionsprogram i Samhällsbyggnadsbolaget och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal.

Handel på First North

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie handlas på Nasdaq First North, Stockholm. Alla bolag vars aktier ska handlas på First North har en certified adviser som guidar och stödjer Bola-

get genom listningsprocessen och därefter övervakar att bolaget lever upp till First Norths regelverk för informations- givning till marknaden och investerare. Remium Nordic AB ("Remium") är Certified Adviser för Samhällsbyggnads- bolaget. Remium agerar även likviditetsgarant åt Samhälls- byggnadsbolaget i syfte att verka för en tillfredsställande likviditet i handeln. Som likviditetsgarant ställer Remium köp- respektive säljvolym om vardera minst 15 000 kronor i orderboken med en spread om maximalt 4% mellan köp- och säljkurs. Samhällsbyggnadsbolaget kortnamn är SBB B. Bolagets ISIN-kod är SE0006425484. En handelspost mot- svarar en (1) aktie.

Aktieägare Samhällsbyggnadsbolaget

Notera att nedan aktieägarförteckning baseras på att samt- liga stamaktieägare i fastighetsbolagen överlåter sina stam- aktier, till SBB mot vederlag i form av nyemitterade stam- aktier samt den riktade emissionen av B-aktier relaterad till förvärvet av DNB Banks huvudkontor, men tar inte hänsyn till de 210 512 834 stamaktier av serie B och 97 100 prefe- rensaktier som kommer att emitteras till de innehavare av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) som accepterat erbjudandet från SBB om att förvärva dessa instrument enligt ovan.

Aktieägare*	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Röster, %	Kapital, %
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701			25,8%	12,75%
Ilija Batljan	45 558 167	244 218		18,6%	9,20%
Kvalitena AB	44 322 229	11 080 557		18,5%	11,12%
Compactor Fastigheter	15 997 977	5 375 406		6,7%	4,29%
Backahill AB	10 919 159	7 279 439		4,7%	3,65%
Meteva AS		84 929 772		3,5%	17,05%
Michael Cocozza	7 936 963			3,2%	1,59%
Investmentbolaget Kybele	6 349 570			2,6%	1,27%
Aktfast Förvaltnings AB	4 762 186	305 263		2,0%	1,02%
Assindia AB	4 762 186	305 263		2,0%	1,02%
Highhill Intressenter AB		36 499 329		1,5%	7,33%
Övriga	13 492 837	134 481 203		11,0%	29,71%
Totalt	217 596 975	280 500 450		100,00 %	100,00 %
Tillkommande aktier**		210 512 834	97 100		
Totalt antal aktier efter tillkommande aktier	217 596 975	491 013 284	97 100		

* Avser förhållanden efter förvärv av fastighetsbolagen och genomförda emissioner.

** Avser de aktier som SBB kommer att emittera till de innehavare av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) som accepterat erbjudandet från SBB om att förvärva dessa instrument enligt ovan.

Legala frågor och övrig information

Legala frågor och övrig information

Legal struktur

Samhällsbyggnadsbolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholms kommun. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolaget är per datumet för denna bolagsbeskrivning moderbolag till 212 dotterbolag, varav de viktigaste framgår av koncernstrukturen på sidan 70.

Väsentliga avtal

Förvärvsavtal

Under 2016 skedde ett betydande antal fastighetsförvärv i kombination med ett intensivt organisationsbyggande och den 6 december 2016 offentliggjorde Effnetplattformen att bolaget avtalat om att förvärva fastighetsbolagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högbullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB samt Sörmlandsporten AB, för att därigenom skapa det nya noterade Samhällsbyggnadsbolaget.

I förvärvsavtal lämnar säljaren regelmässigt vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive bolaget. I de fall dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget säljer fastigheter och bolag kan garantikrav komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Historiskt har inga garantikrav av större betydelse framställts mot Bolaget och inga garantikrav är för närvarande utestående. Lagfart har erhållits till samtliga av Bolaget förvärvade fastigheter.

Hyresavtal

Per 30 mars 2017 hade Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag cirka 1 200 kontrakterade hyresavtal främst avseende samhällsfastigheter och resten lokaler i bottenvåningar samt utvecklingsfastigheter i form av kontor/industri/lager. Bolagets hyresavtal baseras normalt på Fastighetsägarnas standardavtal och är föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex. Avtalen innehåller vanligen en bilaga med specifika bestämmelser för det relevanta hyresförhållandet och har vanligtvis en löptid mellan tre och fem år med uppsägnings-tider på huvudsakligen nio månader.

Hyresavtalet som är ingånget med Koncernens största hyresgäst i termer av hyresintäkter, DNB Bank ASA ("DNB"), motsvarar cirka 17 procent av Koncernens hyresintäkter. Enligt hyresavtalet med DNB utgår en fast bashyra och hyran är föremål för en årlig indexering enligt förändringar i det norska konsumentprisindexet. Ingen del av hyresobjektet kan sägas upp under avtalets löptid. Den återstående hyreslängden för hyresavtalet med DNB är 10,3 år. Vidare har DNB rätt till en förlängning av hyresavtalet om totalt tio år (uppdelat i två förlängningar om vardera fem år) på marknadsmässiga villkor.

Finansieringsavtal

De låneavtal som Samhällsbyggnadsbolaget ingått är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansieras i regel en identifierad stock av fastigheter och som säkerhet har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna samt aktierna eller andelarna i de fastighetsägande bolagen. Borgensförbindelser från de bolag som ingår i respektive finansiering och säkerhet i form av bland annat medel på konto har också lämnats. Säkerhetsavtal och borgensförbindelser är även dessa ingångna på för branschen sedvanliga villkor.

Förvaltningsavtal

SBB har avtalat med fastighetsförvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB om att hantera teknisk fastighetsdrift, teknisk och kommersiell förvaltning samt ekonomisk förvaltning, för merparten av Koncernens fastighetsbestånd. Hestia Sambygg AB ägs av Ilija Batljan Invest AB och Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Tvister och skiljeförfaranden

Bolaget är för närvarande inte part i några tvister av materiell karaktär. Bolaget för dock fortlöpande diskussioner med motparter, medlemmar och anställda angående krav och anspråk inom ramen för dess löpande verksamhet vilka potentiellt skulle kunna utmynna i tvister. Bolaget förväntar sig inte per dagen för denna bolagsbeskrivning att någon sådan potentiell tvist som Bolaget eller något dotterbolag är inblandat i kommer att ha någon väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet eller finansiella ställning.

Försäkringar

Bolaget har försäkrat sin verksamhet och arbetar fortlöpande med att säkerställa att Bolaget har ett fullgott försäkrings-skydd. Bolagets försäkring omfattar dess fastigheter inklusive brand, vattenskador och inbrott i byggnader belägna på fastigheterna. Bolaget har även en rättsskydds-försäkring för rörelse samt en ansvarsförsäkring för anställda. Bolaget har de senaste tre åren inte haft några materiella ersättningsanspråk riktade mot sig, och har för närvarande inget utestående materiellt försäkringsanspråk riktat mot något försäkringsbolag. Bolaget anser att dess försäkringar är tillräckliga med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Bolagets verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Bolaget inte drabbas av förluster som inte täcks av dessa försäkringar.

Fastighetsvärderingar

Samtliga fastigheter i Samhällsbyggnadsbolagets bestånd värderas löpande av externa oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Samtliga fastigheter, inklusive avtalade men ännu ej tillträdde, har värderats under 2016. Fastigheterna värderas till verkligt värde dvs. ett bedömt marknadsvärde. Värderingarna är utförda av Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Holding AB, Savills Sweden AB och

Forum Fastighetsekonomi AB, samtliga oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkningar av bedömda framtida driftnetton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadssituation, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med Bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudie och läge i planprocessen.

Närståendetransaktioner

Det föreligger inga avtalsrelationer eller transaktioner mellan Bolaget och dess närstående, med undantag för nedan beskrivna avtal. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor.

SBB har avtalat med fastighetsförvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB om att hantera teknisk fastighetsdrift, teknisk och kommersiell förvaltning samt ekonomisk förvaltning för merparten av Koncernens fastighetsbestånd. Hestia Sambygg AB ägs till 49% av Ilija Batljan Invest AB och till resterande del av Hestia Fastighetsförvaltning AB. Avtalen med SBB är skrivna på armlängds avstånd och är baserade på självkostnader samt en marginal om 7%.

Undantag från budplikt

Aktiemarknadsnämnden medgav den 9 mars 2017 Ilija Batljan undantag från den budplikt som kan uppkomma i samband med att Ilija Batljan tillsammans med närstående tecknar sin andel i emissionerna relaterade till Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av fastighetsbolagen SBB i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB.

Om Ilija Batljan eller denne närstående sedermera förvärvar ytterligare aktier i Bolaget och därigenom ökar röstandelen uppkommer budplikt.

Aktiemarknadsnämndens uttalande 2017:10 återfinns i sin helhet på Aktiemarknadsnämndens hemsida www.aktiemarknadsnamnden.se.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, (iii), varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligt rättsligt reglerad eller (iv) fått näringsförbud.

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

Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av godkännande av fortsatt handel av B-aktierna i Bolaget på Nasdaq First North 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 B-aktierna i Bolaget från och med det att bolagsbeskrivningen offentliggjorts.

Sammanfattningen behandlar inte:

- A-aktier, preferensaktier och BTA i Bolaget,
- skattekonsekvenser för deltagare i apportemission,
- skattekonsekvenser för aktieägare till följd av utdelning från Bolaget i form av aktier i dotterbolaget nya Effnetplattformen den 20 januari 2017.
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringsspar-konto och omfattas av särskilda regler om schablon-beskattningsår,
- 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 den fortsatta handeln av B-aktierna i Bolaget på Nasdaq First North kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att B-aktierna i Bolaget anses vara marknadsnoterade i skattehänseende (skulle B-aktierna inte anses vara marknadsnoterade gäller delvis andra skatteregler än de nedan redovisade). Någon garanti för att B-aktierna inte kommer att anses vara marknadsnoterade lämnas dock inte.

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%.

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% 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 dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70% 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% av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21% 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%. 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 22% skatt. 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 utbetal-

ning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvs erbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30%. 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.

Bolagsordning

Bolagsordning för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, antagen på extra bolagsstämma den 16 januari 2017.

§ 1 Firma

Bolagets firma är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 25 000 000 kronor och högst 100 000 000 kronor.

§ 5 Aktier

Antalet aktier skall vara lägst 250 000 000 och högst 1 000 000 000 stycken.

Aktier skall kunna ges ut i tre slag betecknade Stam A, Stam B respektive Preferensaktier. Stam A aktier och Stam B aktier betecknas nedan gemensamt Stamaktier. Varje Stam A aktie berättigar till en (1) röst. Varje Stam B aktie respektive Preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Vinstutdelning

Preferensaktierna har företräde till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Beräkning av Preferensutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) kronor ("Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) kronor per Preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på Preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på Preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt 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 bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

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

Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt nedanstående bestämmelse, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier.

Övrigt

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

Omvandling av aktier

Ägare av Stam A aktie skall äga rätt att när som helst påfordra att Stam A aktie omvandlas till Stam B aktie. Framställning om omvandling skall skriftligen göras hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många Stam A aktier som önskas omvandlade, och, om omvandling inte avser vederbörandes hela innehav av Stam A aktier, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål anmäla omvandlingen för registrering. Styrelsen skall därefter tillse att erforderliga registreringar i aktieboken sker snarast möjligt.

Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet.

Fördelningen av vilka Preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som skall inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

(i) Fram till 2020-10-05, ett belopp uppgående till 750 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

(ii) Från och med 2020-10-05 till och med 2024-10-05, ett belopp uppgående till 650 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

(iii) Från 2024-10-05 och för tiden därefter, ett belopp uppgående till 600 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

Från och med den dag då lösenbeloppet enligt ovan förfallit till betalning upphör all ränteberäkning därpå. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Aktieägarens företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av Stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stam A aktier, Stam B aktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

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

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av Stam A aktier och Stam B aktier. Därvid gäller att endast Stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya Stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3 - 10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

Bolaget skall ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 8 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 9 Årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringsmän;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen samman kallad;
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 10 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 0101-1231.

§ 11 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).



Gullhaug Torg 4, Oslo

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

NEWSEC

UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNINGAR UNDER 2016 och 2017

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec Advice AB fått i uppdrag att under 2016 och 2017 bedöma marknadsvärdet av totalt 199 fastigheter (se bilagd fastighetsförteckning). Värdebedömningen har utförts från september 2016 till februari 2017, med en tyngdpunkt på värdetidpunkt 2016-12-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

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

Av fastigheterna i Sverige innehåser 195 med äganderätt och 1 st med tomträtt. Ett värderingsobjekt avser en byggnad på arrenderad mark. Besiktning av fastigheterna i Sverige har skett av Newsec under 2015 och 2016, motsvarande ett värde av 3 423 650 TSEK. Total uthyrningsbar yta i Sverige uppgår till 650 728 kvm, varav 420 192 kvm utgörs av kommersiella lokaler och 230 536 kvm utgörs av bostäder.

Besiktning av de båda fastigheterna i Norge har skett under 2016 (Gullhaug Torg 4, Oslo) och 2017 (Dronning Eufemias Gate 30, Oslo). Total uthyrningsbar yta i Norge uppgår till 70 106 kvm och utgörs av kommersiella lokaler. Båda fastigheterna i Norge innehåser med äganderätt.

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

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

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

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

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

Marknadsvärdet för de 197 fastigheterna i Sverige har totalt bedömts till:

6 365 520 000 SEK

(Sex Miljarder Tre Hundra Sextio Fem Miljoner Fem Hundra Tjugo Tusen SEK)

Marknadsvärdet för de 2 fastigheterna i Norge har totalt bedömts till:

5 473 000 000 NOK

(Fem Miljarder Fyra Hundra Sjuttio Tre Miljoner NOK)

Marknadsvärdet i Sverige är fördelat på olika värdetidpunkter, enligt följande:

Värdetidpunkt	Antal fastigheter	Värde (TSEK)
2016-10-06	4	420 000
2016-11-22	3	106 700
2016-12-01	19	1 565 400
2016-12-31	169	4 226 420
2017-02-03	2	47 000
TOTALT	197	6 365 520

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

Upplåtelseform	Antal fastigheter	Värde (TSEK)
Äganderätt	195	6 196 520
Tomträtt	1	29 000
Arrenderätt	1	140 000
TOTALT	197	6 365 520

Marknadsvärdet i Norge är fördelat på olika värdetidpunkter, enligt följande:

Båda fastigheterna i Norge innehas med äganderätt

Värdetidpunkt	Antal fastigheter	Värde (TNOK)
2016-09-27	1	1 153 000
2017-01-08	1	4 320 000
TOTALT	2	5 473 000

Stockholm 2017-03-27

Newsec Advice AB



Fredrik Karlsson, MRICS



Ulrika Lindmark, MRICS

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Fastighetsförteckning 1 (4)**Värdetidpunkt 2016-10-06**Gulmarkerade =
besiktigade

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

Värdetidpunkt 2016-11-22

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

Värdetidpunkt 2016-12-01

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>		
Tellus 1	Motala	Hermod 3	Skara
Falun 9:22	Falun	Hermod 4	Skara
Kaffebyggaren 1	Nykvarn	Kemisten 11	Falköping
Raspen 2, Raspen 3	Nyköping	Sigyn 1	Skara
Järven 4	Norrköping	Sparbanken 28	Skara
Balder 12 & 24	Skara	Sparbanken 29	Skara
Balder 27	Skara	Stensiken 1	Tidaholm
Bokbindaren 6	Falköping	Valhall 5	Skara
Hermod 1	Skara	Yggdrasil 1 & 2	Skara
Hermod 2	Skara		

Fastighetsförteckning 2 (4)

Värdetidpunkt 2016-12-31

Gulmarkerade = besiktigade

Fastighet	Kommun				
Boden 56:43	Boden	Isolatorn 5	Ludvika	Skälkenstorp 17:7	Ludvika
Aspen 4	Boden	Öraberget 10:39	Ludvika	Skälkenstorp 17:8	Ludvika
Bordet 1	Borlänge	Tor 2	Ludvika	Öraberget 11:84	Ludvika
Del av Spännaren 10 mfl	Borlänge	Tor 3	Ludvika	Öraberget 11:92	Ludvika
Bacchus 1	Falkenberg	Öraberget 59:2	Ludvika	Skälkenstorp 17:16	Ludvika
Sankt Botvid 15	Falköping	Målarbacken 4	Ludvika	Skälkenstorp 17:9	Ludvika
Cuprum 2	Falun	Gräng. Gruvallm 1:253	Ludvika	Skälkenstorp 17:1	Ludvika
Disponenten 2	Falun	Oden 4	Ludvika	Öraberget 11:93	Ludvika
Byggmästaren 1	Falun	Öraberget 11:82	Ludvika	Örntorp 1:29	Ludvika
Falun 7:33	Falun	Hästen 3	Ludvika	Öraberget 11:91	Ludvika
Lästen 10	Flen	Hästen 5	Ludvika	Örntorp 1:33	Ludvika
Orresta 2:38	Flen	Öraberget 16:1	Ludvika	Örntorp 1:34	Ludvika
Städet 16	Flen	Oden 2	Ludvika	Örntorp 1:35	Ludvika
Kobbegården 6:136	Göteborg	Öraberget 11:80	Ludvika	Örntorp 4:7	Ludvika
Lindholmen 6:9 (del av)	Göteborg	Öraberget 11:83	Ludvika	Örntorp 5:32	Ludvika
Åby 1:67	Haninge	Öraberget 11:88	Ludvika	Örntorp 5:34	Ludvika
Kalvsvik 11:9	Haninge	Isolatorn 2	Ludvika	Örntorp 5:35	Ludvika
Långsbyn 6:9	Hedemora	Loke 7	Ludvika	Örntorp 4:30	Ludvika
Älgen 1	Hedemora	Öraberget 11:81	Ludvika	Gräng. Gruvallm 1:266	Ludvika
Centralen 4	Höganäs	Oden 5	Ludvika	Örntorp 3:21	Ludvika
Sjöcrona 1	Höganäs	Skälkenstorp 17:10	Ludvika	Örntorp 3:4	Ludvika
Överum 1	Hörby	Oden 1	Ludvika	Örntorp 3:19	Ludvika
Kallhäll 1:29	Järfälla	Brunnsvik 2:15	Ludvika	Örntorp 3:20	Ludvika
Kallhäll 1:24	Järfälla	Bäret 5	Ludvika	Örntorp 3:25	Ludvika
Letten 1, 2, 5 & 6	Karlstad	Skälkenstorp 17:11	Ludvika	Örntorp 3:28	Ludvika
Apollo 15	Klippan	Skälkenstorp 17:12	Ludvika	Örntorp 3:23	Ludvika
Skvadronen 9	Klippan	Skälkenstorp 17:13	Ludvika	Örntorp 3:24	Ludvika
Elitloppet 1	Linköping	Skälkenstorp 17:14	Ludvika	Örntorp 3:27	Ludvika
Ludvika 3:21	Ludvika	Skälkenstorp 17:15	Ludvika	Örntorp 3:26	Ludvika
Brage 1	Ludvika	Skälkenstorp 17:2	Ludvika	Örntorp 4:29	Ludvika
Svanen 17	Ludvika	Skälkenstorp 17:3	Ludvika	Motorn 11	Ludvika
Björnen 16, 17, 18	Ludvika	Skälkenstorp 17:4	Ludvika	Öraberget 11:20	Ludvika
Frigga 10	Ludvika	Skälkenstorp 17:5	Ludvika	Örntorp 3:22	Ludvika
Ludvika 4:27	Ludvika	Skälkenstorp 17:6	Ludvika		

Fastighetsförteckning 3 (4)

Värdetidpunkt 2016-12-31, forts.

Gulmarkerade = besiktigade

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

Fastighetsförteckning 4 (4)**Värdetidpunkt 2017-02-03**

Gulmarkerade = besiktigade

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Litografen 7	Eskilstuna
Vintergatan 22	Eskilstuna

Utländska Fastigheter**Värdetidpunkt 2016-09-27**

Gulmarkerade = besiktigade

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

Värdetidpunkt 2017-01-08

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

JLL värdering har på uppdrag av SBB i Norden AB, genom Ilija Batljan, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en underliggande portfölj som omfattar 184 värderingsobjekt per värdetidpunkt den 15 februari 2017. Representanter från JLL värdering har i oktober 2016 samt februari 2017 besiktigat 21 av värderingsobjekten internt och externt och ytterligare 83 av värderingsobjekten enbart externt.

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

Av de 184 värderingsobjekten är 4 stycken upplåtna med tomträtt.

ESMA 130

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

Värderingsantaganden

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

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

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

Sammantagen värdebedömning

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

1 923 620 000

(En miljard niohundratjugotre miljoner sexhundratjugo tusen kronor)

Stockholm den 15 februari 2017

Jones Lang LaSalle Holding AB



Duncan Sunter

Senior Valuer, Sverige

av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare



Patrik Löfvenberg

Chef värdering, Sverige

Bilaga 1



Värderingsobjekt

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

Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status	Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status	Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status	Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status
1	Enköping	Gröngarn 1:5	Äganderätt	47	Linköping	Mekanikern 21	Äganderätt	93	Säffle	Ökne 3:17	Äganderätt	139	Jönköping	Berget 1:6	Äganderätt
2	Sunne	Åmberg 6:251	Äganderätt	48	Löcksele	Kyrkan 4	Äganderätt	94	Kalmar	Källstorp 8:1 & 8:6	Äganderätt	140	Jönköping	Berget 1:9	Äganderätt
3	Hagfors	Löparen 2	Äganderätt	49	Täby	Löttinge 9:27	Äganderätt	95	Haninge	Hammar 1:92	Äganderätt	141	Flen	Melösa-Näs 13:6	Äganderätt
4	Heby	Heby 4:49	Äganderätt	50	Gotland	Othem Kiläkern 3	Äganderätt	96	Haninge	Ålsta 1:59	Äganderätt	142	Tomelilla	Eken 22	Äganderätt
5	Hässleholm	Pärlemon 1 & 2	Äganderätt	51	Gotland	Hemse Storken 11	Äganderätt	97	Borgholm	Öland 4	Äganderätt	143	Trelleborg	Haglösa 19:1	Äganderätt
6	Gullspång	Hova 3:95	Äganderätt	52	Gotland	Klinte Odvalds 1:30	Äganderätt	98	Säffle	Skumplogen 1	Äganderätt	144	Knivsta	Stenby 3:1	Äganderätt
7	Grästorp	Ömen 7	Äganderätt	53	Gotland	Klinte Sicklings 5:22	Äganderätt	99	Nynäshamn	Gryt 4:12	Äganderätt	145	Hagfors	Sörby 1:169	Äganderätt
8	Karlstad	Moroten 7	Äganderätt	54	Gotland	Visby Melonen 3	Äganderätt	100	Torsby	Västarvik 1:690	Äganderätt	146	Skara	Klostret 22:52	Äganderätt
9	Karlstad	Björknäs 37:3	Äganderätt	55	Gotland	Visby Buntmakaren 6	Äganderätt	101	Kalmar	Räby 3:19	Äganderätt	147	Vallentuna	Solsta 1:7	Äganderätt
10	Karlstad	Skäre 1:397	Äganderätt	56	Gotland	Visby Korgmakaren 5	Äganderätt	102	Nynäshamn	Torp 5:14	Äganderätt	148	Habo	Brandstorp 1:15	Äganderätt
11	Filipstad	Björnen 1	Äganderätt	57	Västervik	Lingsöet 18	Äganderätt	103	Malmö	Tväråken 15	Äganderätt	149	Boden	Sävsät 9:21	Äganderätt
12	Årjäng	Silbodals Prästgård 1:173 & 1:174	Äganderätt	58	Höör	Komministern 15 & 19, Gunnarp 8:74	Äganderätt	104	Malmö	Idrotten 12	Äganderätt	150	Linköping	Raststugan 1	Äganderätt
13	Kil	Stenåsen 1:316	Äganderätt	59	Kalmar	Julgrisen 1	Äganderätt	105	Kalmar	Dragkroken 10	Äganderätt	151	Ljusdal	Kramsta 1:26	Äganderätt
14	Sunne	Åmberg 6:232	Äganderätt	60	Jönköping	Oskar 4	Äganderätt	106	Växjö	Betesvallen 1	Äganderätt	152	Botkyrka	Kallblodet 4	Äganderätt
15	Hammarö	Götetorp 3:180	Äganderätt	61	Götene	Gitarren 2 & 3	Äganderätt	107	Malung	Lunden 1	Äganderätt	153	Härnösand	Högsjö-Dal 2:38	Äganderätt
16	Hässleholm	Södergården 1	Äganderätt	62	Skövde	Ryd 15:69	Äganderätt	108	Linköping	Norrberga 4:82	Äganderätt	154	Skara	Häggens 5	Äganderätt
17	Hässleholm	Södergården 2	Äganderätt	63	Borgholm	Vitsippan 6	Äganderätt	109	Nyköping	Grottan 2	Äganderätt	155	Skövde	Skultorp 2:73	Äganderätt
18	Hässleholm	Länsmansgården 1 & 2	Äganderätt	64	Borgholm	Rödaken 2	Äganderätt	110	Kil	Prästbol 1:76	Äganderätt	156	Järfälla	Skälby 77:16	Äganderätt
19	Hässleholm	Vittsjö 118:1	Äganderätt	65	Skövde	Frösve 13:2	Äganderätt	111	Säffle	Jätten 1	Äganderätt	157	Västerås	Brottberga 6:22	Äganderätt
20	Uppsala	Berthåga 28:5 & 28:6	Äganderätt	66	Skövde	Värsås 8:93	Äganderätt	112	Falun	Sandsberg 6:67	Äganderätt	158	Jönköping	Berget 1:17	Äganderätt
21	Uppsala	Sunnersta 171:6	Äganderätt	67	Jönköping	Tränghalla 3:497	Äganderätt	113	Täby	Stilgjutaren 1	Äganderätt	159	Stockholm	Fjällglimmen 2	Äganderätt
22	Uppsala	Sunnersta 185:7	Äganderätt	68	Nyköping	Grindäng 1:13	Äganderätt	114	Tomelilla	Tomelilla 237:116	Äganderätt	160	Stockholm	Serenaden 17	Äganderätt
23	Uppsala	Sävsjö 5:51	Äganderätt	69	Eksjö	Åängen 6	Äganderätt	115	Mölnådal	Stretered 1:180	Äganderätt	161	Stockholm	Vägmätaren 1	Äganderätt
24	Enköping	Gånsta 60:1	Äganderätt	70	Götene	Källby 7:84 & 7:85	Äganderätt	116	Mölnådal	Stretered 1:186	Äganderätt	162	Sollentuna	Reflexen 13	Äganderätt
25	Tibro	Tapetsören 21	Äganderätt	71	Falköping	Blåhaken 2	Äganderätt	117	Borlänge	Urberget 3	Äganderätt	163	Sollentuna	Tidrymden 9	Äganderätt
26	Östersund	Pärspindaren 1	Äganderätt	72	Nyköping	Sandstenen 4	Äganderätt	118	Mölnådal	Stretered 1:187	Äganderätt	164	Österåker	Berga 6:76	Äganderätt
27	Östersund	Pennyn 1 & 2	Äganderätt	73	Skövde	Ryd 15:72	Äganderätt	119	Malung	Passaren 9	Äganderätt	165	Stockholm	Bäckskiftet 10	Äganderätt
28	Flen	Illem 1	Äganderätt	74	Borgholm	Högsrum 5:116	Äganderätt	120	Karlstad	Västby 1:117	Äganderätt	166	Upplands	Västby Eds Prästgård 1:81	Äganderätt
29	Flen	Rådjuret 1	Äganderätt	75	Falköping	Friggeråker 27:2	Äganderätt	121	Falun	Bäckehagen 54:386	Äganderätt	167	Upplands	Västby Eds Prästgård 1:92	Äganderätt
30	Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 1:180	Äganderätt	76	Götene	Sil 18:2	Äganderätt	122	Simrishamn	Rabban 3	Äganderätt	168	Haninge	Svartbäcken 2:6	Äganderätt
31	Katrineholm	Sjöstjärnan 1	Äganderätt	77	Forshaga	Risätter 5:22	Äganderätt	123	Simrishamn	Solrosen 11	Äganderätt	169	Haninge	Svartbäcken 2:7	Äganderätt
32	Åstorp	Björken 9	Äganderätt	78	Eda	Svanen 1	Äganderätt	124	Simrishamn	Stiby 150:4	Äganderätt	170	Botkyrka	Skäcklinge gård 11	Äganderätt
33	Hässleholm	Kajan 4	Äganderätt	79	Skövde	Kupan 1	Äganderätt	125	Simrishamn	Stiby 150:5	Äganderätt	171	Stockholm	Siken 24	Äganderätt
34	Hässleholm	Vittsjö 117:1	Äganderätt	80	Mariedad	Muggbo 1:19	Äganderätt	126	Kristinehamn	Balder 2	Äganderätt	172	Norrälje	Aggsvampen 1	Äganderätt
35	Borås	Borgstena 5:53	Äganderätt	81	Katrineholm	Lejonet 21	Äganderätt	127	Mellerud	Vespem 8	Äganderätt	173	Upplands-Bro	Ekhammar 4:405	Äganderätt
36	Borås	Tummarp 1:189	Äganderätt	82	Forshaga	Östra Dejefors 1:18	Äganderätt	128	Västerås	Skyttegillet 7	Äganderätt	174	Upplands-Bro	Ekhammar 4:408	Äganderätt
37	Värnamo	Västhorja 12:68	Äganderätt	83	Kristinehamn	Rudsnäset 2:48	Äganderätt	129	Västerås	Brottberga 6:30	Äganderätt	175	Nykvam	Ärtsinglet 4	Äganderätt
38	Växjö	Tätörten 1	Äganderätt	84	Kalmar	Åby 31:1	Äganderätt	130	Västerås	Martinprocessen 9	Tomträtt	176	Vallentuna	Bällsta 2:827	Äganderätt
39	Ljungby	Cedem 2	Äganderätt	85	Torsby	Västarvik 1:672	Äganderätt	131	Flen	Kovan 14	Äganderätt	177	Stockholm	Adeln 22	Äganderätt
40	Ljungby	Granen 6	Äganderätt	86	Hammarö	Götetorp 3:182	Äganderätt	132	Jönköping	Berget 1:355	Äganderätt	178	Stockholm	Sätra gård 1	Äganderätt
41	Växjö	Saxofonen 4	Äganderätt	87	Nyköping	Flockiljan 1	Äganderätt	133	Jönköping	Berget 1:26	Äganderätt	179	Stockholm	Lönholmnen 1	Tomträtt
42	Vaggeyd	Älgåsen 4	Äganderätt	88	Nyköping	Nälberga 1:246	Äganderätt	134	Jönköping	Berget 1:31	Äganderätt	180	Stockholm	Rhenguldet 20	Äganderätt
43	Ljungby	Gymnasiet 2	Äganderätt	89	Karlstad	Tjärveden 1	Äganderätt	135	Jönköping	Berget 1:252	Äganderätt	181	Stockholm	Algholmen 1	Tomträtt
44	Hörby	Hjularöd 2	Äganderätt	90	Kristinehamn	Vänersvik 6:93	Äganderätt	136	Jönköping	Berget 1:392	Äganderätt	182	Botkyrka	Akvarellen 10	Äganderätt
45	Kalmar	Förmannen 1	Äganderätt	91	Säffle	Långseruds-Backa 1:58	Äganderätt	137	Jönköping	Hälän 6:6	Äganderätt	183	Stockholm	Singoalla 45	Tomträtt
46	Kalmar	Vallby 8:8 & 8:22	Äganderätt	92	Hammarö	Bråten 1:65	Äganderätt	138	Jönköping	Berget 1:405	Äganderätt	184	Laholm	Allarp 2:468	Äganderätt

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

3

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

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

JLL

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

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

Patrik Löfvenberg
National Director
Head of Valuation

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

www.jllsweden.se

Jones Lang LaSalle

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



Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), där Gimmel Fastigheter (Gimmel) nu ingår, genom affärsutvecklingschef Oscar Lekander har Savills Sweden AB (Savills) uppdaterat marknadsvärderingar av fastigheterna i Gimmel. Kompletta värderingar enligt internationella rekommendationer (RICS och IVSC) med besiktning och detaljerade rapporter har genomförts vid tidigare värderingstillfällen undantaget Ren 30:17, 49, 67 vilket värderingsobjekt representerar mindre än 1,5 % av totalvärdet. Värderingarna har genomförts under 2014 till 2016 med återkommande uppdateringar, senast per 2016-06-30. Föreliggande uppdateringen är gjord på basis av tidigare information, kompletterande sådan via SBB och marknadens utveckling sedan senaste värdering och avser värdetidpunkten 2016-12-31. Samtliga värderingar är genomförda av auktoriserade oberoende värderare utan väsentliga intressen i SBB eller Gimmel.

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

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

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

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills utgör marknadsvärdet per 2016-12-31 av fastigheterna i Gimmel **1 081 670 000 (en miljard åttioen miljoner sexhundra sjuttio tusen) kronor**. Samtliga objekt är upplåtna med äganderätt.

Stockholm den 2 februari 2017
Savills Sweden AB

Lars Rickardson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Market Value									
Property	Municipality	Area	Rounded	Market Value	Current Rent	Op. & Maint.	Exit Yield	Discount	Investments
		(sqm)	(TdSEK)	(SEK/sqm)		Costs		Rate	(nominal)
		114 911	1 081 670	9 413	(SEK/sqm)	(SEK/sqm)	(%)	(%)	(SEK Td)
		Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016
Häggesta 4:21	Bollnäs	392	2 920	7 451	909	478	5,38	7,49	100
Säversta 7:75	Bollnäs	1 586	9 750	6 146	856	440	5,53	7,64	750
Häggesta 7:101	Bollnäs	18 706	108 000	5 768	898	546	5,76	7,88	7 500
Ren 30:204-351	Bollnäs	13 951	116 000	8 325	878	398	5,35	7,46	0
Ren 30:353	Bollnäs	5 087	55 100	10 825	1 017	417	5,35	7,46	0
Annexet 2	Bollnäs	1 387	13 600	9 775	994	384	5,94	8,06	0
Balder 2, 3 och 4	Bollnäs	912	11 500	12 662	1 086	445	5,00	7,10	0
Gristan 2	Bollnäs	1 637	13 100	7 993	1 047	322	6,65	8,78	0
Ren 30:17, 49, 67	Bollnäs	1 730	16 000	9 241	944	425	5,50	7,61	0
Härsta 9:3	Sundsvall	19 270	231 000	12 005	1 087	461	5,10	7,20	600
Västland 26:39	Sundsvall	13 631	129 000	9 429	982	452	5,36	7,46	0
Hermes 4	Sundsvall	5 919	127 000	21 430	1 155	75	5,00	7,10	0
Gångsta 1:2	Sundsvall	10 972	88 600	8 073	914	454	5,50	7,61	0
Härsta 9:5, del av (Söndagsvägen 8)	Sundsvall	2 860	10 100	3 543	1 333	349	6,09	8,21	0
Fålnäs 4:4 och 4:8	Söderhamn	2 142	20 500	9 571	880	420	5,25	7,36	0
Brunnsbacken 1	Söderhamn	6 125	57 500	9 392	937	422	5,25	7,36	0
Siskan 3 och 4	Söderhamn	8 605	72 000	8 364	947	472	5,55	7,66	1 000

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av samtliga fastigheter inom Kuststaden Holding AB. Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 84 st värderingsenheter, se fastighetslista i Bilaga 1. Fastigheterna är belägna i Oskarshamn, Västervik, Kalmar, Nybro och Visby och är i huvudsak anpassade för bostäder, i centrala lägen även för handels- och kontorsändamål. Den totala uthyrbare arean uppgår till 128 895 kvm. Värdetidpunkt är 2016-12-31. Varje värderingsenhets marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga fastigheters marknadsvärden.

Underlag

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

52 värderingsenheter, motsvarande knappt 62 % av det totala fastighetsvärdet, har besiktigats okulärt utvändigt och delvis invändigt av Forum i februari 2017. Fastigheterna i Visby/Gotland besiktigades av Forum 2012 och en av dem under 2013.

Metodik

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

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

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

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

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

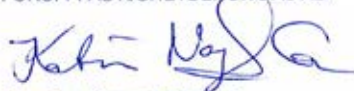
- Kalkylstart 2017-01-01.
- Kalkylperiod 5 år, vid långa kontrakt upp till 15 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är bedömd till 1,5 % under 2017 och 2,0 % under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning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

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2016-12-31 har bedömts till **1 261 100 000 kronor** (En miljard tvåhundrasexioen miljoner etthundra tusen kronor).

Stockholm 2017-02-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Katarina Nanryd Carlsson
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Fastighetslista



Värderingsobjekt	Kommun
Apollo 14	Oskarshamn
Biet 16	Oskarshamn
Bryggaren 14	Oskarshamn
Diana 4	Oskarshamn
Draglådret 1	Oskarshamn
Döderhult 1:191	Oskarshamn
Elefanten 29	Oskarshamn
Elefanten 30	Oskarshamn
Emmekalv 4:147	Oskarshamn
Emmekalv 4:152	Oskarshamn
Emmekalv 4:153	Oskarshamn
Emmekalv 4:55	Oskarshamn
Flen 5	Oskarshamn
Frej 1	Oskarshamn
Gasellen 12	Oskarshamn
Gasellen 28	Oskarshamn
Gripen 3	Oskarshamn
Haren 3	Oskarshamn
Hölsan 22	Oskarshamn
Kajan 3	Oskarshamn
Kusken 1 & 2	Oskarshamn
Lejonet 11	Oskarshamn
Lejonet 12	Oskarshamn
Lejonet 15	Oskarshamn
Lejonet 16	Oskarshamn
Lejonet 19	Oskarshamn
Mars 13	Oskarshamn
Merkurius 4	Oskarshamn
Midgård 11	Oskarshamn
Myran 24	Oskarshamn
Mönstringen 1	Oskarshamn
Mönstringen 2	Oskarshamn
Nejlikan 4	Oskarshamn
Nestor 6	Oskarshamn
Norrtorn 83	Oskarshamn
Odin 1	Oskarshamn
Odin 6, 7, 11	Oskarshamn
Odin 8	Oskarshamn
Palmen 2	Oskarshamn
Ratten 14	Oskarshamn
Ratten 9	Oskarshamn
Rosen 2	Oskarshamn

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

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning

Nedan följer en förteckning av de fastigheter som återfinns inom respektive segment.

Samhällsfastigheter	Kvadratmeter	Samhällsfastigheter	Kvadratmeter
Allarp 2:501	500	Haninge Svartbäcken 2:7	218
Älvdalen Särnaby 122:1	6 383	Härnösand Högsjö-Dal 2:38	760
Årjäng Silbodals Prästg 1:173	403	Härsta 9:5	2 704
Åstorp Björken 9	403	Härsta 9:5, del av (Söndagsvägen 8)	2 860
Boden 56:43	3 830	Hässleholm Kajan 4	403
Boden Sävast 9:21	3 054	Hässleholm Länsmansgården 1	403
Borås Borgstena 5:53	804	Hässleholm Pärlemon 1 o 2	405
Borås Tummarp 1:189	807	Hässleholm Södergården 1	403
Borgholm Högrums 5:116	588	Hässleholm Södergården 2	403
Borgholm Öland 4	621	Hässleholm Vittsjö 117:1	403
Borgholm Rödhaken 2	436	Hässleholm Vittsjö 118:1	403
Borgholm Vitsippan 6	371	Heby Heby 4:49	475
Borlänge Bordet 1	4 512	Hedemora Älgen 1	2 006
Borlänge Urberget 3	347	Hedemora Långsbyn 6:9	3 117
Botkyrka Akvarellen 10	180	Hemse Storken 11	358
Botkyrka Kallblodet 4	312	Hermes 4	5 919
Botkyrka Skäcklinge Gård 11	216	Höganäs Centralen 4	1 041
Eda Svanen 1	441	Höör Komministern 15	1 616
Eksjö Åängen 6	400	Hörby Hjularöd 2	456
Elefanten 30	2 532	Hörby Överum 1	760
Enköping Gånsta 60:1	380	Järfälla Skälby 77:16	296
Enköping Gröngarn 1:5	585	Jönköping Berget 1:17	381
Falköping Blåhaken 2	482	Jönköping Berget 1:252	160
Falköping Friggeåker 27:2	580	Jönköping Berget 1:26	219
Falun Bäckehagen 54:386	347	Jönköping Berget 1:31	460
Falun Sandsberg 6:67	379	Jönköping Berget 1:355	997
Filipstad Björnen 1	403	Jönköping Berget 1:392	465
Flen Illern 1	479	Jönköping Berget 1:405	160
Flen Kovan 14	465	Jönköping Berget 1:6	652
Flen Mellösa-Näs 13:6	443	Jönköping Berget 1:9	381
Flen Rådjuret 1	479	Jönköping Hålan 6:6	661
Forshaga Östra Dejefors 1:18	432	Jönköping Oskar 4	581
Forshaga Risätter 5:22	437	Jönköping Trånghalla 3:497	366
Götene Gitarren 2 & 3	355	Kalmar Åby 31:1	460
Götene Källby 7:84 & 85	395	Kalmar Dragkroken 10	316
Götene Sil 18:2	494	Kalmar Förmannen 1	1 267
Grästorp Örn 7	330	Kalmar Julgrisen 1	539
Gryt 4:12	436	Kalmar Källtorp 8:6	328
Gullhaug Torg 4	25 873	Kalmar Råby 3:19	550
Gullspång Hova 3:95	330	Kalmar Vallby 8:8 och 8:22	550
Habo Brandstorp 1:15	910	Karlstad Björknäs 37:3, Skattk	403
Hagfors Löparen 2	444	Karlstad Moroten 7	403
Hagfors Sörby 1:169	278	Karlstad Skåre 1:397	451
Hammarö Bråten 1:65	538	Karlstad Tjärveden 1	457
Hammarö Götetorp 3:180	403	Karlstad Västby 1:117	429
Hammarö Götetorp 3:182	441	Katrineholm Lejonet 21	536
Haninge Ålsta 1:59	401	Katrineholm Sjöstjärnan 1	479
Haninge Hammar 1:92	461	Katrineholm Sköldinge Rams 1:180	479
Haninge Svartbäcken 2:6	300	Kil Prästbol 1:76	449
		Kil Stenåsen 1:316	400
		Klinte Odvalds 1:3	367
		Klinte Sicklings 5:22	367

Samhällsfastigheter	Kvadrat- meter	Samhällsfastigheter	Kvadrat- meter
Klippan Apollo 15	2 547	Skara Häggen 5	2 100
Klippan Skvadronen 9	987	Skara Klostret 22:52	405
Knivsta Stenby 3:1	728	Skövde Frösve 13:2	449
Kobbegården 6:136	13 570	Skövde Kupan 1	358
Kristinehamn Balder 2	753	Skövde Ryd 15:69	793
Kristinehamn Rudsnäset 2:48	614	Skövde Ryd 15:72	694
Kristinehamn Vänersvik 6:93	521	Skövde Skultorp 1:205	1 794
Lästen 10	16 180	Skövde Skultorp 2:73	442
Linköping Elitloppet 1	4 195	Skövde Väsås 8:93	594
Linköping Mekanikern 21	340	Skräddaren 2	3 171
Linköping Norrberga 4:82	345	Sollentuna Reflexen 13	376
Linköping Raststugan 1	305	Sollentuna Tidrymden 9	325
Ljungby Cedern 2	450	Solsta 1:7	385
Ljungby Granen 6	450	Spännaren 13	16 371
Ljungby Gymnasiet 2	1 280	Stockholm Adeln 22	413
Ljusdal Kramsta 1:26	2 500	Stockholm Älgholmen 1	253
Ludvika Lisselmågtorpet 10:14	40	Stockholm Bäckaskiftet 10	273
Lycksele Kyrkan 4	700	Stockholm Estländaren 10	3 116
Malmö Idrotten 12	540	Stockholm Fjällglimmen 2	410
Malmö Tväråkern 16	672	Stockholm Lönnholmen 1	335
Malung-Sälen Lunden 1	392	Stockholm Rhenguldet 20	280
Malung-Sälen Norrbäcken 1:18	1 372	Stockholm Sättra Gård 1	2 430
Malung-Sälen Passaren 9	316	Stockholm Serenaden 17	304
Mariestad Muggebo 1:19	537	Stockholm Siken 24	475
Mellerud Vespern 8	364	Stockholm Singoalla 45	215
Midtbygget	49 170	Stockholm Vägmataren 1	785
Möndal Stretered 1:180	272	Sunne Åmberg 6:232	451
Möndal Stretered 1:186	272	Sunne Åmberg 6:251	444
Möndal Stretered 1:187	210	Täby Löttinge 9:27	383
Norrtälje Äggsvampen 1	442	Täby Stilgutaren 1	558
Nyköping Flockliljan 1	398	Tibro Tapetsören 21	403
Nyköping Grindäng 1:13	364	Tomelilla Brösarp 12:22	784
Nyköping Grottan 2	429	Tomelilla Eken 22	620
Nyköping Nälberga 1:246	398	Tomelilla Tomelilla 237:116	1 058
Nyköping Sandstenen 4	437	Torsby Solliden 1	2 298
Nykvarn Ärtsinglet 4	1 222	Torsby Västanvik 1:672	441
Nynäshamn Torp 5:14	780	Torsby Västanvik 1:690	395
Örkelljunga Fagerhult 1:431, 1:105, 1:120, 1:180	4 959	Trelleborg Haglösa 19:1	501
Örkelljunga Tre Kronor 2	2 098	Tyra 13 & 14	6 481
Österåker Berga 6:76	510	Uppl Väsby Eds Prästgård 1:81	200
Östersund Pärlspridaren 1	350	Uppl Väsby Eds Prästgård 1:92	302
Östersund Ponnyn 1 o 2	350	Upplands --Bro Ekhammar 4:408	219
Othem Kilå kern 3	278	Upplands-Bro Ekhammar 4:405	219
Säffle Jätten 1	449	Uppsala Berthåga 28:5	380
Säffle Långseruds Backa 1:58	563	Uppsala Sävja 5:51	380
Säffle Ökne 3:17	453	Uppsala Sunnersta 171:6	380
Säffle Skumplogen 1	409	Uppsala Sunnersta 185:7	380
Säter Skönvik 1:6 mfl	43 609	Vaggeryd Älgåsen 4	352
Sigge 5	3 890	Vallentuna Bällsta 2:827	244
Simrishamn Hjälmaröd 4:94	171	Värnamo Västhorja 12:68	381
Simrishamn Rabban 3	401	Västerås Brottberga 6:22	150
Simrishamn Solrosen 11	393	Västerås Brottberga 6:30	1 418
Simrishamn Stiby 150:4	401	Västerås Martinprocessen 9	510
Simrishamn Stiby 150:5	401	Västerås Skyttegillet 7	668
Sjöcrona 1	2 342	Västervik Lingonet 18	560

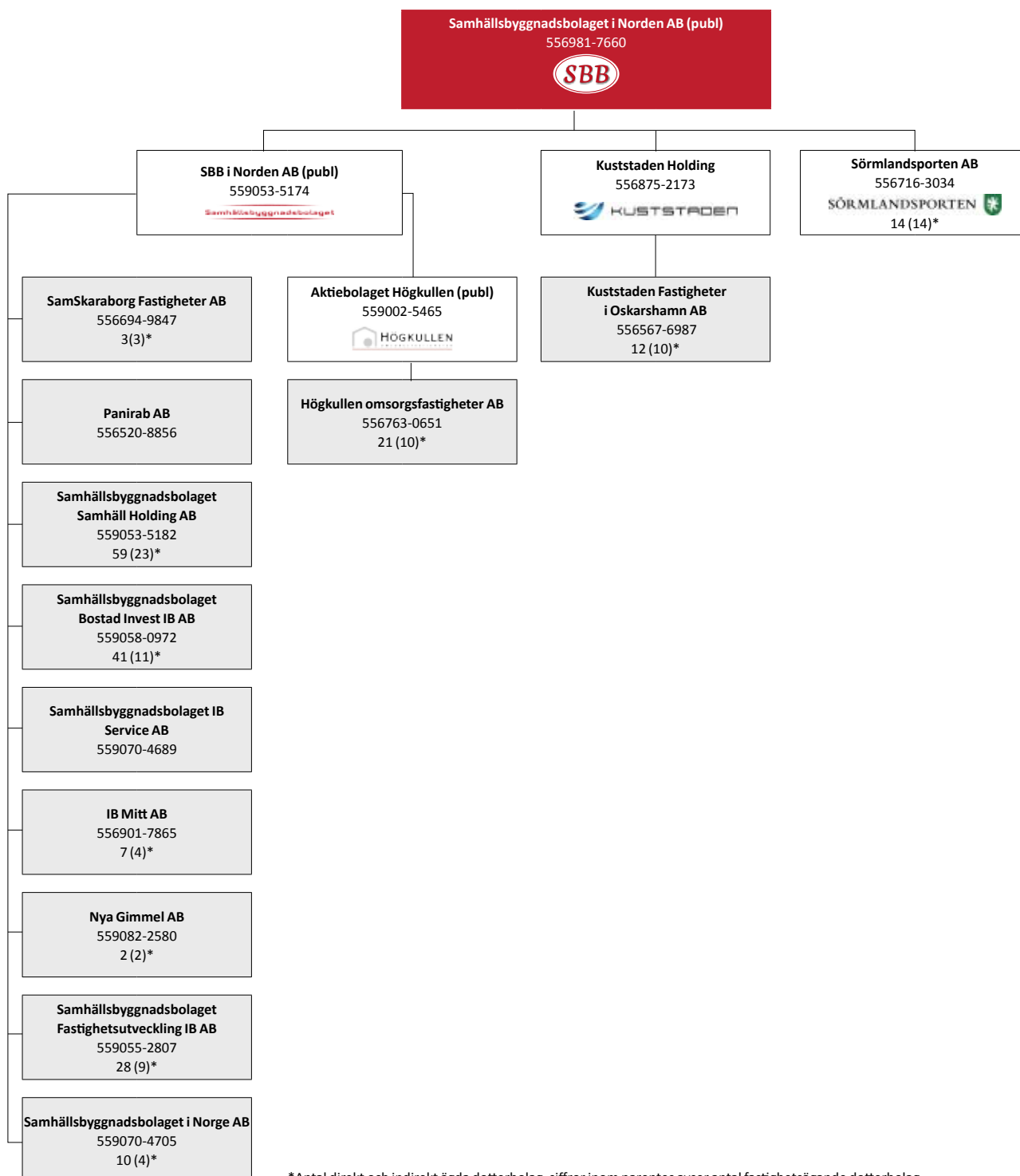
Samhällsfastigheter	Kvadrat- meter	Bostadsfastighteter	Kvadrat- meter
Växjö Betesvallen 1	479	Häggesta 4:21	398
Växjö Saxofonen 4	228	Häggesta 7:101	18 928
Växjö Tätörten 1	663	Hällef Lundran 8	3 708
Visby Buntmakaren 6	307	Haren 3	616
Visby Korgmakaren 5	307	Härsta 9:3	19 564
Visby Melonen 3	735	Hovslagaren 19	880
		Järfälla Kallhäll 1:24	3 663
	Kvadrat- meter	Järfälla Kallhäll 1:29	4 706
Bostadsfastighteter		Järnhandlaren 6	2 198
11, Hermod 1	3 085	Jättegrytan 2	4 067
12, Hermod 2	2 376	Kaffebryggaren 1	7 824
13, Hermod 3	3 734	Kajan 3	1 161
14, Hermod 4	3 014	Karlstad Letten 1, 2, 5 & 6	18 295
21, Sigyn 1	1 944	Klövervallen 1	10 028
23, Sparbanken 29	1 328	Krämare n 7	910
24, Balder 27	3 377	Kusken 1 & 2	6 845
28, Sparbanken 28	1 278	Lackviol en 17	1 151
31, Valhall 5	2 910	Långholmen 1	1 429
35, Balder 12 & 24	1 479	Lärkan 13 & Bofinken 6	3 507
50, Stensiken 1	17 222	Lejonet 12	1 181
62, Bokbindaren 6	5 174	Lejonet 19	766
63, Kemisten 11	3 489	Liljan 3	1 499
Älvehult 1:172	844	Lindholmen 6:9	4 108
Älvehult 1:215, 217	1 063	Lisselha gen 4	5 951
Älvehult 2:18	2 591	Ludvika Bäret 5	613
Annexet 2	1 403	Ludvika Björnen 16, 17, 18	1 758
Apeln 7	3 419	Ludvika Brage 1	1 739
Ärtskidan 1	3 376	Ludvika Brunnsvik 2:15	363
Aspen 4	1 369	Ludvika Frigga 10	1 164
Balder 2, 3 och 4	925	Ludvika Grängesbergs Gruvallmänning 1:262	
Brunnsbacken 1	6 176	Ludvika Grängesbergs Gruvallmänning 1:266	206
Delfinen 1	2 333	Ludvika Hästen 3	821
Diana 4	2 210	Ludvika Hästen 5	875
Döderhult 1:191	2 286	Ludvika Isolatorn 2	738
Draglädret 1	2 270	Ludvika Isolatorn 5	1 557
Emmekalv 4:147	1 223	Ludvika Loke 7	820
Emmekalv 4:152	678	Ludvika Ludvika 3:21	5 501
Emmekalv 4:153	388	Ludvika Ludvika 4:27	1 790
Emmekalv 4:55	1 913	Ludvika Målarbacken 4	1 231
Fabrikanten 10-11	865	Ludvika Motorn 11	439
Fabrikanten 21	1 397	Ludvika Oden 1	285
Falköping Sankt Botvid 15	1 764	Ludvika Oden 2	676
Fålnäs 4:4 och 4:8	2 142	Ludvika Oden 4	1 256
Falun 7:33		Ludvika Oden 5	462
Falun Byggmästaren 1	709	Ludvika Öra berget 10:39	2 104
Falun Cuprum 2	2 300	Ludvika Öra berget 11:20	190
Falun Disponenten 2	950	Ludvika Öra berget 11:80	949
Filen 5	402	Ludvika Öra berget 11:81	745
Frej 1	1 283	Ludvika Öra berget 11:82	1 121
Gångsta 1:2	11 137	Ludvika Öra berget 11:83	930
Gasellen 12	836	Ludvika Öra berget 11:84	245
Gasellen 28	473	Ludvika Öra berget 11:88	535
Gnistan 2	1 637	Ludvika Öra berget 11:91	196
Göken 7	936	Ludvika Öra berget 11:92	245
Gripen 3	451	Ludvika Öra berget 11:93	350
Grönsiskan 3	1 309		

Bostadsfastigheter	Kvadrat- meter	Bostadsfastigheter	Kvadrat- meter
Ludvika Öraberget 16:1	823	Odin 8	694
Ludvika Öraberget 59:2	2 075	Orresta 2:38	9 539
Ludvika Örntorp 1:29	251	Orsa Boken 1	450
Ludvika Örntorp 1:33	251	Orsa Greven 4	416
Ludvika Örntorp 1:34	251	Orsa Hästen 8	1 046
Ludvika Örntorp 1:35	251	Orsa Hjorten 3	260
Ludvika Örntorp 3:19	245	Orsa Köpmannen 10	1 086
Ludvika Örntorp 3:20	246	Orsa Köpmannen 8	1 398
Ludvika Örntorp 3:21	269	Orsa Sundbäck 13:30	107
Ludvika Örntorp 3:22	248	Orsa Sundbäck 13:36	122
Ludvika Örntorp 3:23	206	Oskarshamn Länsmansängen 1	9 536
Ludvika Örntorp 3:24	206	Ovanåker Ovanåkers Prästbord 1:64	90
Ludvika Örntorp 3:25	290	Oxelösund Kastanjen 11	2 496
Ludvika Örntorp 3:26	206	Palmen 2	1 373
Ludvika Örntorp 3:27	206	Räven 1	5 216
Ludvika Örntorp 3:28	290	Ren 30:17, 49, 67	1 730
Ludvika Örntorp 3:4	226	Ren 30:204-351	14 038
Ludvika Örntorp 3:5	94	Ren 30:353	5 087
Ludvika Örntorp 4:29	206	Residenset 12	600
Ludvika Örntorp 4:30	273	Rosen 2	1 239
Ludvika Örntorp 4:7	252	Saltsjöbad 5	555
Ludvika Örntorp 5:32	222	Säter Eken 5	435
Ludvika Örntorp 5:34	251	Säter Enen 2	285
Ludvika Örntorp 5:35	251	Säter Fasaden 9	1 621
Ludvika Skälkenstorp 17:1	408	Säter Grenen 13	702
Ludvika Skälkenstorp 17:10	272	Säter Haken 1 & 2	892
Ludvika Skälkenstorp 17:11	272	Säter Haken 4	388
Ludvika Skälkenstorp 17:12	272	Säter Handsken 4	441
Ludvika Skälkenstorp 17:13	272	Säter Harpan 2	730
Ludvika Skälkenstorp 17:14	272	Säter Humlan 2	670
Ludvika Skälkenstorp 17:15	272	Säter Idealet 2	1 050
Ludvika Skälkenstorp 17:16	272	Säter Idealet 3	355
Ludvika Skälkenstorp 17:2	272	Säter Indianen 1	631
Ludvika Skälkenstorp 17:3	272	Saturnus 6	422
Ludvika Skälkenstorp 17:4	272	Säversta 7:75	1 607
Ludvika Skälkenstorp 17:5	272	Siskan 3 och 4	8 650
Ludvika Skälkenstorp 17:6	272	Skepparen 1	738
Ludvika Skälkenstorp 17:7	272	Skeppet 5	1 418
Ludvika Skälkenstorp 17:8	272	Skonaren 3	475
Ludvika Skälkenstorp 17:9	317	Skrattmåsen 4	2 572
Ludvika Svanen 17	2 646	Smedjebacken Borgen 9	1 547
Ludvika Tor 2	1 111	Smedjebacken Hagbacken 4	402
Ludvika Tor 3	1 475	Smedjebacken Kugghjulet 5	1 090
Mars 13	570	Smedjebacken Mataren 1	201
Masten 3	420	Smedjebacken Posten 10	1 180
Merkurius 4	540	Smedjebacken Posten 11	1 122
Midgård 11	373	Smedjebacken Skakbordet 1	402
Mönstringen 1	675	Smedjebacken Skakbordet 2	201
Mönstringen 2	1 098	Solrosen 3	2 156
Motala Tellus 1	36 212	Stettin 14	1 341
Nejlikan 4	1 957	Svanen 7	658
Nestor 6	3 021	Tillbringaren 2	6 410
Norrtnorn 83	513	Tränsen 13	411
Odin 1	669	Tuppen 9	695
Odin 6, 7, 11	1 143	Ulricehamn Krämare 4	6 404

Bostadsfastigheter	Kvadrat- meter	Övrigt	Kvadrat- meter
Valen 1	5 326	Åby 1:67	6 947
Valkyrian 2	638	Apollo 14	1 986
Västland 26:39	13 821	Biet 16	837
Vesta 1	261	Borgaren 4	1 559
Vesta 5, 14	612	Brasan 2	560
Veteaxet 1	672	Brovakten 4	4 243
Vitsippan 3	712	Bryggaren 14	882
Yggdrasil 1 & 2	9 842	Budkavlen 5	733
		Eken 9	2 360
		Elefanten 29	1 987
		Falkenberg Bacchus 1	53 700
		Falun Falun 9:22	9 078
		Gnesta Sigtuna 10:2	885
		Grytan 6	4 910
		Guldsmeden 10	3 237
		Hälsan 22	7 515
		Hyddan 3	
		Järnhandlaren 3	1 340
		Kalvsvik 11:9	7 674
		Lejonet 11	801
		Lejonet 15	3 710
		Lejonet 16	1 914
		Litografen 7	8 360
		Ludvika Grängesbergs Gruvallmänning 1:253	2 603
		Majsmjölet 1	478
		Minuthandlaren 17	945
		Motala Basaren 7	8 999
		Motala Platen 8	5 904
		Myran 24	1 491
		Norrköping Järven 4	12 000
		Nunnan 1	2 527
		Nyköping Fogden 4	3 188
		Nyköping Raspen 2	7 902
		Nyköping Raspen 3	11 383
		Paradiset 18	5 999
		Polisen 2	643
		Prosten 22	561
		Ratten 14	205
		Ratten 9	1 132
		Skölden 1	5 109
		Städet 16	1 821
		Stensötan 4	10 727
		Svalan 11-15	1 676
		Torrdockan 1	1 796
		Uppsala Kvarngärdet 33:2	2 500
		Västerås 9	2 033
		Vesta 12	300
		Vintergatan 22	7 765

Koncernstruktur

Koncernstrukturen nedan innehåller Samhällsbyggnadsbolagets viktigaste dotterbolag och syftar endast till att ge en illustrativ bild av koncernen.



*Antal direkt och indirekt ägda dotterbolag, siffror inom parentes avser antal fastighetsägande dotterbolag.



Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Strandvägen 3
114 51 Stockholm
www.sbbnorden.se

Certified adviser

Remium Nordic AB
Humlegårdsgatan 20
114 46 Stockholm
Tel: 08-454 32 00
www.remium.com