



Information inför extra bolagsstämma i
Effnetplattformen AB (publ)
den 16 januari 2017

Förvärv av fastighetsbolag genom apportemission
Namnändring till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Utdelning av befintlig verksamhet



Transaktionen i sammandrag

Styrelsen i Effnetplattformen AB ("nuvarande Effnetplattformen" eller "Moderbolaget") föreslår att en extra bolagsstämma den 16 januari 2017 beslutar om att förvärva fastighetsbolagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB, gemensamt "Samhällsbyggnadsbolaget".

Styrelsen föreslår vidare att den nuvarande verksamheten som bedrivs via ett nybildat dotterbolag, vilket kommer att överta firman Effnetplattformen AB (publ), och som består av teknikbolaget Effnet AB samt plattformsverksamheten med dess minoritetsinnehav i Axxonen Properties och Animated Games, delas ut till aktieägarna.

Nuvarande Effnetplattformen föreslås som ett led i att verksamheten förändras byta namn till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och kommer efter genomförd transaktion endast att bedriva fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Aktierna kommer fortsättningsvis att

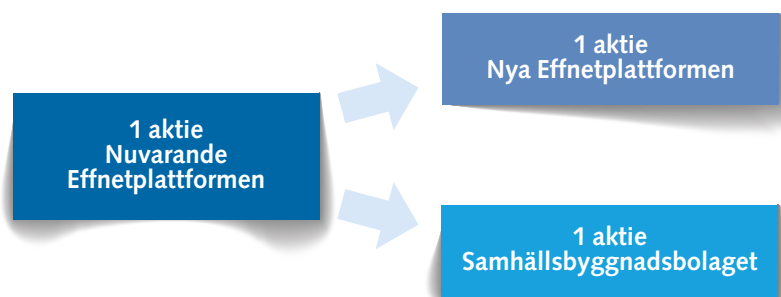
handlas på First North under namnet Samhällsbyggnadsbolaget i Norden. Kortnamn kommer att ändras från EFFN till SBB. Till följd av den verksamhetsförändring som transaktionen medför kommer Samhällsbyggnadsbolaget att genomgå sedvanlig granskning av Nasdaq Stockholm och upprätta en bolagsbeskrivning.

Styrelsen för nya Effnetplattformen kommer att ansöka om att bolagets aktie noteras på First North.

Transaktionen bedöms inte utlösa några skattemässiga effekter för aktieägare i nuvarande Effnetplattformen som är bosatta i Sverige och ingen kontant likvid skall erläggas eller erhållas av aktieägarna i nuvarande Effnetplattformen.

Sammanfattningsvis innebär transaktionerna att ägarna i nuvarande Effnetplattformen kommer att behålla sina aktier i Moderbolaget som namnändras till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) samt genom utdelning erhålla aktier i nya Effnetplattformen som motsvarar dagens verksamhet i Moderbolaget.

Effekt för aktieägarna



Preliminär tidplan

Extra bolagsstämma i nuvarande Effnetplattformen	16 januari 2017
Sista dagen för handel i nuvarande Effnetplattformen inklusive rätt till utdelning*	16 januari 2017
Första dag för handel i nuvarande Effnetplattformen exklusive rätt till utdelning*	17 januari 2017
Avstämningsdag för utdelning av aktierna i nya Effnetplattformen*	18 januari 2017
Första dag för handel i nya Effnetplattformen*	23 januari 2017

*Preliminärt, icke beslutat, datum

Viktig information

Med "nuvarande Effnetplattformen" eller "Moderbolaget" avses i det följande Effnetplattformen AB (publ) organisationsnummer 556981-7660, inklusive dotterbolag, före förvärv av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och utdelning av nya Effnetplattformen. Med "Effnetplattformen" avses i det följande, om inte annat framgår av sammanhanget, Effnetplattformen Dividend AB (publ) organisationsnummer 559085-5721 som i samband med utdelningen från Moderbolaget kommer att namnändras till Effnetplattformen AB (publ). Med "Samhällsbyggnadsbolaget" eller "SBB" avses i det följande beroende på sammanhang antingen Moderbolaget efter förvärv av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB, samt utdelning av Effnetplattformen alternativt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) organisationsnummer 559053-5174. Med "Effnet" avses i det följande Effnet AB organisationsnummer 556546-4566.

Denna informationsbroschyr har upprättats såsom information till

Moderbolagets aktieägare inför extra bolagsstämma den 16 januari 2017. Informationsbroschyren är inget prospekt enligt lag eller tillämpligt regelverk härom. Denna informationsbroschyr innehåller uttalanden av framåtriktad karaktär som återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser. Även om Moderbolaget 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 Moderbolagets bedömningar och antaganden vid tidpunkten för informationsbroschyren. Läsaren uppmanas att ta del av den samlade informationen i informationsbroschyren och samtidigt ha i åtanke att framtida resultat och utveckling kan skilja sig väsentligt från Moderbolagets förväntningar. Moderbolaget 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 informationsbroschyr skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Affären i korthet

Moderbolaget har enligt pressmeddelande den 6 december 2016 avtalat om att förvärva fastighetsbolagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB, gemensamt "Samhällsbyggnadsbolaget" eller "SBB". Fastighetsbeståndet i det nya bolaget uppgår initialt till cirka 10,8 miljarder SEK med initialt cirka en miljon kvadratmeter uthyrningsbar yta. Hyresintäkterna beräknas på helårsbasis initialt uppgå till cirka 900 MSEK. Förvärven sker genom apportemission om totalt cirka 406 miljoner aktier samt en kontantdel om cirka 253 MSEK. Genom transaktionen investeras 20 MSEK av Moderbolagets likviditet i Samhällsbyggnadsbolaget medan övriga likvida medel i Moderbolaget om cirka 9 MSEK per 30 september 2016 samt andelarna i intressebolagen Axxonen Properties AB och Animated Games Sweden AB följer med nya Effnetplattformen. Efter transaktionen kommer Moderbolagets nuvarande aktieägare att äga cirka 1,75% av kapitalet och cirka 0,30% av rösterna i Samhällsbyggnadsbolaget (nuvarande Effnetplattformen efter förvärv, namnändring och utdelning) samt 100% av nya Effnetplattformen. Affären är villkorad av beslut på extra bolagsstämma i Moderbolaget den 16 januari 2017.

Kompletterande fastighetsförvärv

Det blivande dotterbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har ingått avtal med Hemsö Fastighets AB om att köpa en fastighetsportfölj för cirka 1,5 miljarder SEK. Beståndet består av 35 samhällsfastigheter fördelat på vård, äldreboende, skola och rättsväsende med en total uthyrbar area om cirka 175 000 kvm och en total hyresintäkt om cirka 150 MSEK. Tillträde äger rum 10 april 2017. Bolaget har vidare ingått avtal med Klöver AB (publ) avseende förvärv av fyra fastigheter i Säter och tolv fastigheter i Karlskrona för

sammanlagt 850 MSEK och med ett sammanlagt hyresvärde om 99 MSEK. Samtidigt säljer SBB fastigheten Majorna 220:5 i Göteborg till Klöver för 150 MSEK. Bolaget har även avtalat med Borlänge kommun om att köpa en fastighetsportfölj för 750 MSEK. Portföljen har en total uthyrbar area om 50 016 kvadratmeter. De totala hyresintäkterna 2016 bedöms uppgå till cirka 60 MSEK.

Utdelningen i korthet

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman den 16 januari 2017 beslutar att dela ut samtliga aktier i nya Effnetplattformen till aktieägarna i Moderbolaget (nuvarande Effnetplattformen). Sista dag för handel i nuvarande Effnetplattformens aktie inklusive rätt till utdelning av aktier i nya Effnetplattformen är preliminärt 16 januari 2017. Preliminär avstämningsdag hos Euroclear för erhållande av aktier är 18 januari 2017.

De som på avstämningsdagen är införda i aktieboken, eller i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen såsom berättigade till utdelning, erhåller utan någon vidare åtgärd aktier i Effnetplattformen. Aktierna beräknas preliminärt vara tillgängliga på aktieägarnas VP-konton, Investeringsparkonton och depåer omkring den 20 januari 2017.

Effnetplattformen gör bedömningen att villkoren för den så kallade Lex ASEA-regeln är uppfyllda och att Effnetplattformens utdelning av aktier i Nya Effnetplattformen därmed inte är skattepliktig för mottagare bosatta i Sverige.

Styrelsen för Effnetplattformen kommer att ansöka om att nya Effnetplattformens aktier tas upp för handel på First North, Nasdaq Stockholm. Remium Nordic AB kommer att agera Certified Adviser för nya Effnetplattformen och första dag för handel beräknas preliminärt bli 23 januari 2017.

Innehåll

Transaktionen i sammandrag	2
Preliminär tidplan	2
Affären i korthet	3
Bakgrund och motiv	4
Beskrivning av Samhällsbyggnadsbolaget	5
Ekonomisk information Samhällsbyggnadsbolaget	14
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Samhällsbyggnadsbolaget	16
Riskfaktorer för Samhällsbyggnadsbolaget	18
Föreslagen bolagsordning Samhällsbyggnadsbolaget	20
Beskrivning av Effnetplattformen	21
Ekonomisk information Effnetplattformen	22
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i effnetplattformen	23
Riskfaktorer för Effnetplattformen	25
Bolagsordning Effnetplattformen	26
Aktiekapital och ägarförhållanden	27
Skattefrågor i Sverige	29
Adresser	30

Bakgrund och motiv

Den föreslagna affären är ytterligare ett bevis på Effnetplattformens förmåga att jämte teknikrörelsen skapa betydande värden baserade på sin noteringsplattform och sin investeringskapacitet. Styrelsen bedömer att affären kommer att skapa ett lönsamt och välkonsoliderat noterat fastighetsbolag med god utvecklingspotential inom intressanta segment av fastighetsmarknaden.

Samtidigt drivs den nuvarande verksamheten vidare inom ramen för ett separat noterat bolag med en bred aktieägarbas. Vi förväntar oss fortsatta framgångar för såväl det rörelsedrivande dotterbolaget Effnet som plattformsverksamheten och minoritetsinnehaven i Axxonen Properties och Animated Games.

Efter transaktionens genomförande blir Moderbolagets nuvarande aktieägare ägare till 100% av nya Effnetplattformen, som kommer att noteras på First North, samt ägare till cirka 1,75% av kapitalet i det nya fastighetsbolaget. Samhällsbyggnadsbolaget, som övertar Moderbolagets notering på First North, blir ett starkt noterat bolag med ett initialt fastighetsbestånd på cirka 10,8 miljarder SEK. Samhällsbyggnadsbolaget förväntas fortsätta sin kraftfulla expansion, vilket inte minst indikeras av de kompletterande fastighetsförvärv om cirka 3 miljarder SEK som redan har avtalats.

Längre fram i denna informationsbroschyr finns en mer utförlig beskrivning av Samhällsbyggnadsbolaget, dess mål och strategier samt en beskrivning av nya Effnetplattformen, teknikrörelsen och de fortsatta planerna för plattformsverksamheten. Styrelsen är övertygad om att såväl teknikrörelsen i Effnet som plattformsverksamheten kommer att kunna skapa fortsatt god avkastning för aktieägarna.

För ytterligare information hänvisas till denna informationsbroschyr, vilken har upprättats av styrelsen i Effnetplattformen. Styrelsen för Effnetplattformen är ansvarig för innehållet i denna informationsbroschyr och försäkrar att den har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i denna informationsbroschyr, såvitt den känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm i januari 2017

Effnetplattformen AB (publ)
Styrelsen

Beskrivning av Samhällsbyggnadsbolaget

Översikt

Den 6 december 2016 offentliggjorde Moderbolaget ett förvärv av följande tre fastighetsbolag ("Förvärven"):

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), inklusive Gimmel Fastigheter AB ("Gimmel") och Högekullen AB (publ) ("Högekullen")
- Kuststaden Holding AB (publ) ("Kuststaden")
- Sörmlandsporten AB (publ) ("Sörmlandsporten")

Moderbolaget kommer efter förvärvet av de ovannämnda fastighetsbolagen att bli ett renodlat fastighetsbolag och byta namn till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Förvärven är villkorade av beslut på extra bolagsstämma den 16 januari 2017.

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. Efter fullföljandet av Förvärven kommer det samlade fastighetsvärdet att uppgå till cirka 10,8 miljarder SEK. Bolaget har dessutom avtalat om kompletterande fastighetsförvärv motsvarande ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 3 miljarder SEK, tillträden kommer att ske under första halvåret 2017. Största ägare i SBB kommer efter fullföljande av Förvärven att vara Ilija Batljan och Ilija Batljan Invest AB¹ (26,5%), Kvalitena AB (publ) (13,4%), Sven-Olof Johansson, via Compactor Fastigheter AB (5,2%) och Erik Paulsson, via Backahill AB (4,4%).

Nedan följer en kort beskrivning av de fastighetsbolag som kommer att ingå 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 grundidé att äga och förvalta fastigheterna långsiktigt samt att utveckla nya bostäder. Genom bolagets stora samhällsengagemang utgör bolaget en uthållig och socialt ansvarig samarbetspartner för kommuner och andra intressenter. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förvärvade AB Högekullen 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 Högekullen (publ)

Högekullen 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.

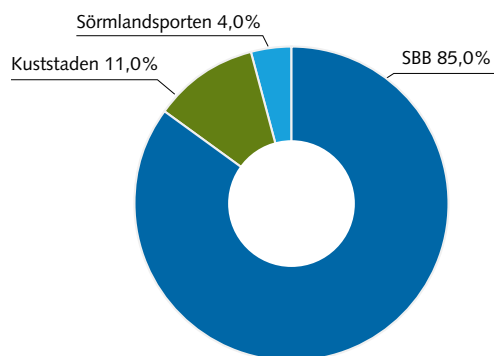
Kuststaden Fastigheter AB

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 och trygghet.

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.

Fastighetsvärde per bolag, miljarder SEK



¹ Ilija Batljan kontrollerar cirka 40% av Ilija Batljan Invest AB.

Historik²

- 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 200 MSEK.
- Augusti 2016: Förvärvar portföljer för drygt 1,0 miljarder SEK samt förvärvar två fastigheter i Norge.
- September 2016: Nyemission om 633,5 MSEK.
- Oktober 2016: Nyemission om 360,5 MSEK. (Sven-Olof Johansson och Erik Paulsson 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 250 MSEK (Högekullen har också utestående preferensaktier om 315 MSEK³). Rosel Ragnarsson utnämns till Finanschef (börjar i mars 2017).

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% (nuvarande belåningsgrad uppgår till 62,0%)

Soliditet

- 30% (nuvarande soliditet uppgår till 32,4%)

Räntetäckningsgrad

- Lägst 1,5x (nuvarande räntetäckningsgrad uppgår till 2,7x)

Operationella mål:

Samhällsbyggnadsbolagets mål är att inneha ett fastighetsbestånd till ett värde av 20–25 miljarder SEK inom fem år.

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

SBBs fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar primärt på att utveckla byggrätter, där dessa byggrätter säljs innan byggnation påbörjats. SBB 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 SBB ofta del i själva utvecklingen av projekt vilket bidrar till ytterligare värdeskapande för bolaget. I dessa fall, utförs detta med minimal investering från SBB och alltid i samarbete med en huvudfinansiär och byggtreprenör som leder projektet.

Utdelningspolicy

SBB 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 SBB gett ut en obligation med en utdelningsrestriktion, vilket innebär att SBB 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%.

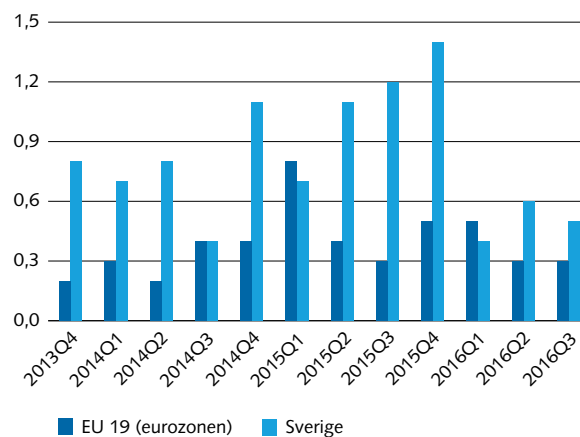
Marknadsbeskrivning

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%⁴. 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.⁵

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

BNP-utveckling per kvartal, %

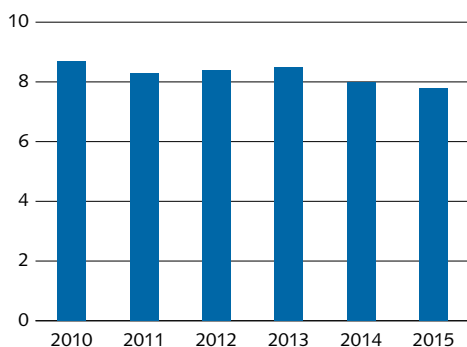


² Avser det ursprungliga Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

³ Inlösenkurs per maj 2019 om 105% av det emitterade värdet.

⁴ OECD

⁵ Eurostat

Arbetslöshet, %

med ett uttalande där de uppgav att de räknar med att höja reporäntan först i andra halvåret av 2017 och att en positiv reporänta är att vänta tidigast under 2018.⁶ 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 någonsin⁷, 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 transaktionsvolym.

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

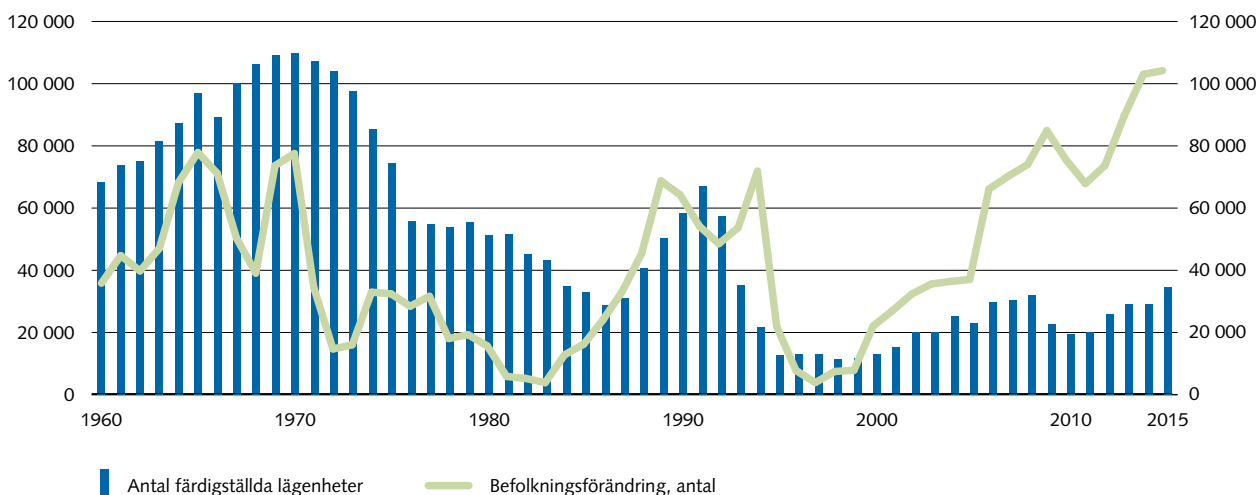
det offentliga, så som kommuner, stat eller landsting. Under början av 1990-talet förändrades regleringen gällande ansvar och typer av driftsformer för omsorgsverksamhet vilket öppnade upp för privata operatörer och på senare år har ägandet av samhällsfastigheter i allt större utsträckning övergått till att bli privat. Vidare uppger två av tre kommuner att de kommer att sälja fastigheter under den kommande femårsperioden⁸, 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 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 landet⁹, 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.

Färdigställda lägenheter i relation till befolkningsförändring i riket

6 Pressmeddelande från Riksbanken 7 september 2016

7 Savills, 5 juli 2016

8 NAI Svefa.

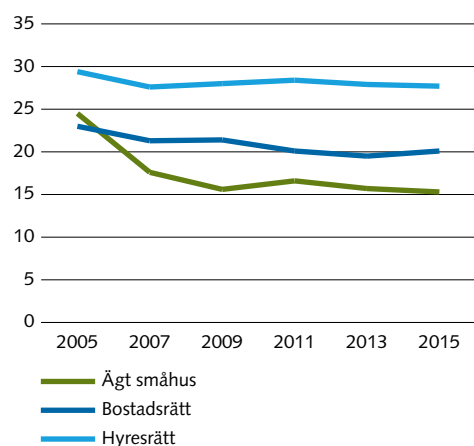
9 Boverkets Bostadsmarknadsenkät

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 boendeutgift understiger med andra ord den faktiska betalningsviljan. Detta blir tydligt när man jämför hushållens boendeutgift i relation till den disponibla inkomsten, en kvot som sjunkit genom åren till följd av att hushållens boendeutgift 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.

Boendeutgift i relation till disponibel inkomst, per hushåll



Fastighetsbeståndet i korthet

SBB fokuserar på fastigheter inom primärt två segment, Samhällsfastigheter (40% av fastighetsvärdet) och Bostadsfastigheter (41% av fastighetsvärdet). Återstående 18% av fastighetsvärdet utgörs av andra typer av fastigheter, primärt med avsikten att driva detaljplaneprocess för att utvecklas till bostadsfastigheter.

Fastighetsportföljen har ett fastighetsvärde motsvarande 10 751 MSEK (bokfört värde motsvarande 10 717 MSEK¹⁰) med en uthyrbar area om 946 138 kvadratmeter och 499 fastigheter. De totala årliga hyresintäkterna uppgår till 909 MSEK med ett driftnetto om 584 MSEK, motsvarande en direktavkastning om 5,4%.

- Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden och kommunala och statliga verk och myndigheter och har ett totalt fastighetsvärde om 4 342 MSEK med årliga hyresintäkter motsvarande 321 MSEK.
- Bostadsfastigheter består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus, och dess samlade fastighetsvärde uppgår till 4 461 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 1 948 MSEK, varav det bokförda värdet av byggrätter uppgår till 376 MSEK.

Hyresvärdet för fastighetsportföljen uppgår till 947 MSEK, vilket efter avdrag för vakanser och hyresrabatter om 38 MSEK, resulterar i en ekonomisk uthyrningsgrad om 96%. Samhällsfastigheter och bostadsfastigheter utgör majoriteten av fastighetsportföljen såväl i termer av fastighetsvärde som andel av driftnetto. Samhällsfastigheter utgör 40% av fastighetsvärdet och 44% av driftnettot. Bostadsfastigheter utgör 41% av fastighetsvärdet och 41% av driftnettot. Bostadsfastigheter utgör den största delen av uthyrbar area, motsvarande 485 749 kvadratmeter (51% av den totala uthyrbara arean) följt av Samhällsfastigheter med 244 223 kvadratmeter (26% av den totala uthyrbara arean) och Övriga fastigheter utgör 216 166 kvadratmeter (23% av den totala uthyrbara arean).

Nyckeltal, det totala fastighetsbeståndet

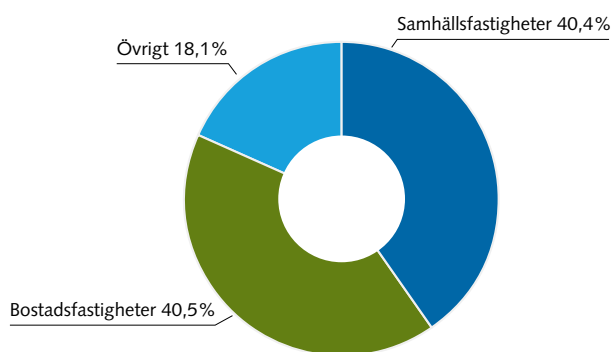
Nyckeltal

Antal fastigheter	499
Fastighetsvärde, MSEK*	10 751
Uthyrbar area, kvadratmeter	946 138
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	11 363
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	1 001
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	961
Drift- och underhållskostnader per kvadratmeter, SEK	344
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	617
Förvaltningsresultat per kvadratmeter, SEK	354
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1%
Överskottsgrad, %	64,2%
Räntetäckningsgrad, gånger	2,7
Direktavkastning	5,4%

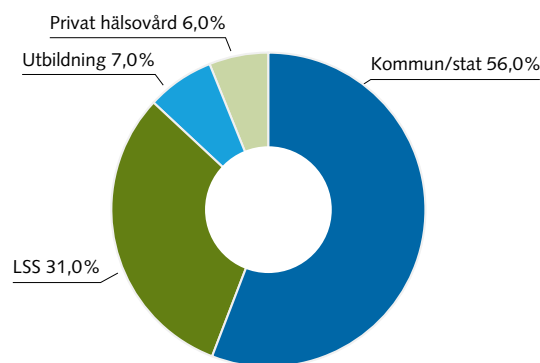
* Enligt värderingsintyg. Det bokförda värdet uppgår till 10 717 MSEK. Skillnaden utgörs av en negativ skatteeffekt om 34 MSEK.

¹⁰ Notera att skillnaden mot värdeintygen som stipulerar ett samlat fastighetsvärde om 10 751 MSEK är hänförligt till en negativ skatteeffekt om 34 MSEK.

Fördelning av segment, baserat på bokfört fastighetsvärde



Fördelning, typ av hyresgäst/verksamhet inom segmentet Samhällsfastigheter



Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter har ett fastighetsvärde motsvarande 4 342 MSEK och ett driftnetto om 259 MSEK, vilket motsvarar en direktavkastning om 6,0%. SBB har långa kontrakt med stabila motparter, där de fem största hyresgästerna har en genomsnittlig hyreslängd om 7,8 år. Majoriteten av hyresgästerna i SBBs samhällsfastigheter är direkt eller indirekt skattefinansierade. Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) uppgår till 7,1 år¹¹. 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 fastigheter¹² bedöms efterfrågan och utbud på samhällsfastigheter att förbli god.

De fem största hyresgästerna inom segmentet Samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hyresintäkter (mSEK)	WAULT (år)*	Antal kontrakt	Andel totala hyresintäkter (%)
Statsbygg / Justis og beredskapsdepartementet	87,1	7,7	2	9,6%
Landstinget Dalarna	25,7	4,5	35	2,8%
Västra Götalands Läns Landsting	14,5	5,8	2	1,6%
Ambea**	13,9	10,1	20	1,5%
Kunskapsskolan	12,5	10,7	3	1,4%
Totalt, fem största hyresgästerna	153,7	7,8	57	16,9%
Övriga	167,1	6,4	301	18,4%
Totalt	320,8	7,1	358	35,3%

* Per den 7 december 2016. WAULT (weighted average unexpired lease term) är den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden.

** Inklusive dotterbolag

11 Per den 7 december 2016. WAULT (weighted average unexpired lease term) är den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden.

12 NAI Svefa

Nyckeltal, Samhällsfastigheter

Nyckeltal

Antal fastigheter	197
Fastighetsvärde, MSEK	4 342
Uthyrbar area, kvadratmeter	244 223
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	17 781
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	1 333
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	1 313
Drift- och underhållskostnader per kvadratmeter, SEK	251
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	1 062
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5%
Överskottsgrad, %	80,9%
Direktavkastning, %	6,0%

Bostadsfastigheter

SBB har totalt 262 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 4 460 MSEK (41% av det samlade fastighetsvärdet). Den nuvarande avkastningen på bostadsfastigheterna uppgår till 5,3%. SBBs 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 485 749 kvadratmeter, motsvarande 51% av SBBs totala uthyrbara area. Fastighetsvärdet per kvadratmeter om 9 183 SEK per kvadratmeter ligger långt under den uppskattade kostnaden för nyproduktion, som normalt uppgår till omkring 20 000–30 000 SEK per kvadratmeter. Hyresvärdet för segmentet uppgår till 460 MSEK, motsvarande 947 SEK per kvadratmeter. De årliga hyresintäkterna från Bostadsfastigheter uppgår till 448 MSEK, vilket resulterar i en ekonomisk uthyrningsgrad om 97%. Bostadsfastigheter bidrar med 213 MSEK till driftnettot, vilket motsvarar 40% av SBBs totala driftnetto, strax under driftnettot från segmentet Samhällsfastigheter. SBB arbetar också aktivt och systematiskt med renoveringar för att öka fastigheternas attraktivitet samt att öka hyresintäkterna. SBB letar alltid efter portföljer av bostadsfastigheter med en attraktiv lönsamhet och minsta direktavkastning om 4%.

Nyckeltal, Bostadsfastigheter

Nyckeltal

Antal fastigheter med bostadsinslag	262
Fastighetsvärde, MSEK	4 460
Uthyrbar area, kvadratmeter	485 749
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	9 183
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	947
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	921
Drift- och underhållskostnader per kvadratmeter, SEK	439
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	482
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3 %
Överskottsgrad, %	52,4 %
Direktavkastning, %	5,3 %

Övrigt

SBB 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 SBB 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 detaljplan för bostäder. SBB har totalt 88 kommersiella fastigheter med en total uthyrbar area om 216 166 kvadratmeter och ett bokfört värde om 1 568 MSEK. Dessa bidrar med 90 MSEK till driftnettot och har en uthyrningsgrad om 87%. Utöver detta håller SBB byggrätter och andra fastigheter till ett värde om 376 MSEK respektive 3 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 SBBs projektutvecklingsportfölj är upp-

tagen i balansräkningen. SBB uppskattar att värdet på den del av projektutvecklingsportföljen som inte är upptagen i balansräkningen uppgår till cirka 1 miljard SEK.

Nyckeltal, Övrigt¹³

Nyckeltal

Antal fastigheter	105*
Fastighetsvärde, MSEK	1 948
Uthyrbar area, kvadratmeter	216 166
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	7 255
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	746
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	652
Drift- och underhållskostnader per kvadratmeter, SEK	237
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	415
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,3 %
Överskottsgrad, %	63,7 %
Direktavkastning, %	5,7 %

* Inkluderar 6 byggrätter på befintliga fastigheter samt 11 övriga fastigheter, såsom mark, etc.

Notera: Fastighetsvärde inkluderar 376 MSEK i byggrätter och 3 MSEK i andra projekt medan resterande värden enbart är baserat på det existerande kommersiella beståndet.

De fem största utvecklingsprojekten inom segmentet Övrigt

Utvecklingsprojekt	Område	Antal kvadratmeter	Nuvarande värde (MSEK)
Raspen 2 & 3	Nyköping	65 000	150
Kaffebryggan 1	Nykvarn	25 000	100
Falun 9:22	Falun	70 000	100
Järven 4	Norrköping	9 900	20
Krämarens 4	Ulricehamn	7 500	6
Totalt		177 400	376

Fastighetsfördelning Geografi

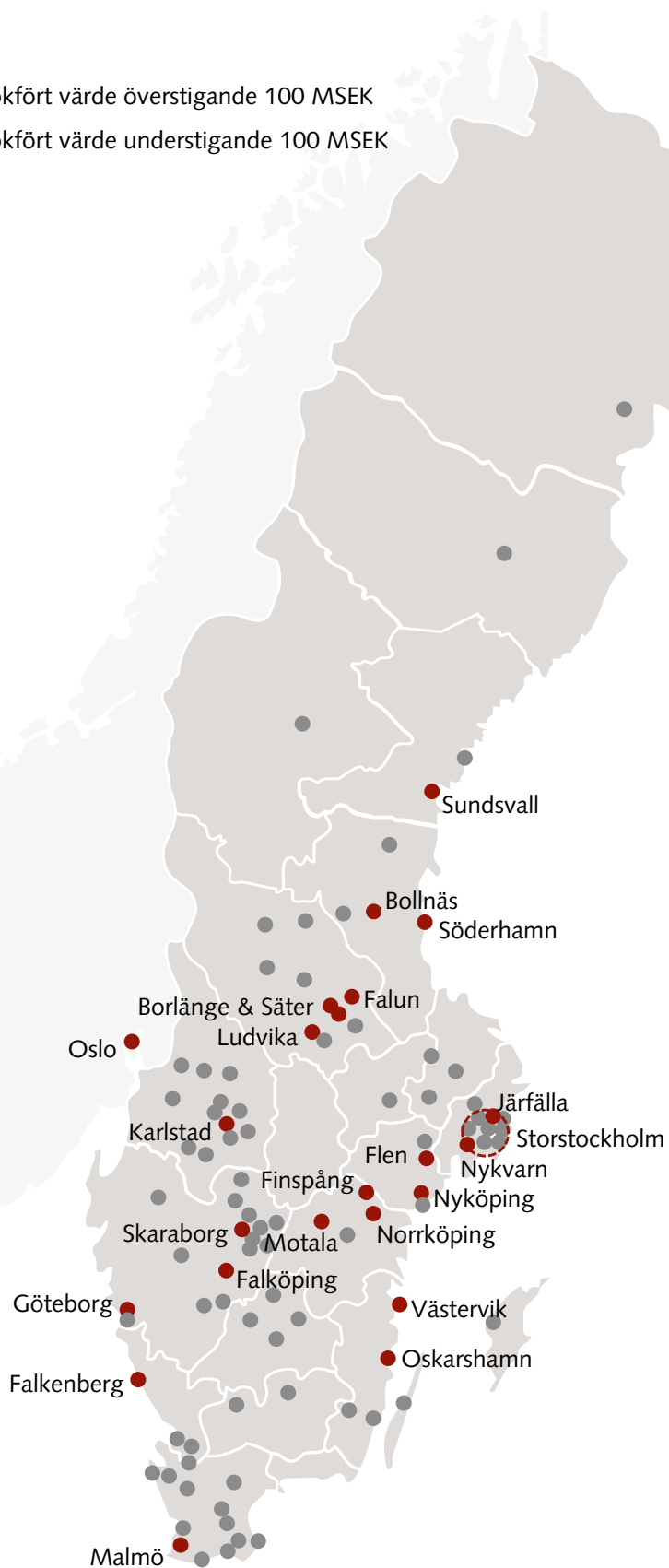
SBBs fastigheter kommer att ha en bred geografiskt spridning, med fastigheter från Ystad i syd, till Boden i norr. Majoriteten av fastigheterna befinner sig i små och mellanstora städer. SBB äger dessutom fastigheter i Stor-Stockholm, Malmö, Göteborg och Oslo. Majoriteten av fastigheterna är samlade i de centrala och sydliga delarna av Sverige, där majoriteten av Sveriges befolkning bor. Fastighetsförvaltningen hanteras av extern part (Hestia Sambygg AB), vilket gör det möjligt för SBB att ha en bred geografiskt spridning men med bibehållen effektivitet. Oslo (1 245 MSEK), Oskarshamn (779 MSEK), Stor-Stockholm (673 MSEK), Nyköping (525 MSEK), Motala (442 MSEK) och Göteborg (413 MSEK) utgör de största städerna i fastighetsportföljen. Totalt kommer SBB att ha fastigheter i 93 olika städer runt om i Sverige och Oslo¹⁴, och i 23 av dessa städer återfinns fastigheter motsvarande ett värde över 100 MSEK. Dessa 23 städer kommer att utgöra 74% av det samlade fastighetsvärdet. SBB 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.

¹³ Notera att nyckeltalen nedan (bortsett från antalet fastigheter och fastighetsvärdet) baseras på de kommersiella fastigheterna i segmentet och alltså inte inkluderar projekt eller obebyggd mark.

¹⁴ Inklusive avtalade men ännu ej tillträdade fastigheter per 2016-12-05.

Geografisk översikt¹⁵

- Städer med bokfört värde överstigande 100 MSEK
- Städer med bokfört värde understigande 100 MSEK



15 Exkluderar Högkullens fastigheter

Kompletterande fastighetsförvärv

SBB 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. 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.

SBB har ingått ett avtal med Klöver AB (publ) avseende förvärv av fyra fastigheter i Säter och tolv fastigheter i Karlskrona för sammanlagt 850 MSEK. Samtidigt säljer SBB fastigheten Majorna 220:5 i Göteborg till Klöver AB för 150 MSEK.

Fastigheterna i Säter har en total uthyrningsbar yta på 44 000 kvadratmeter, ett hyresvärde på 37 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad på 93%. Största hyresgäst är Landstinget Dalarna.

Fastigheterna i Karlskrona 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.

Fastigheten i Majorna, Göteborg, har en uthyrningsbar area på 4 410 kvadratmeter och därutöver garage på totalt 2 970 kvadratmeter. Den är fullt uthyrd och största hyresgäst är Västra Götalands Läns Landsting.

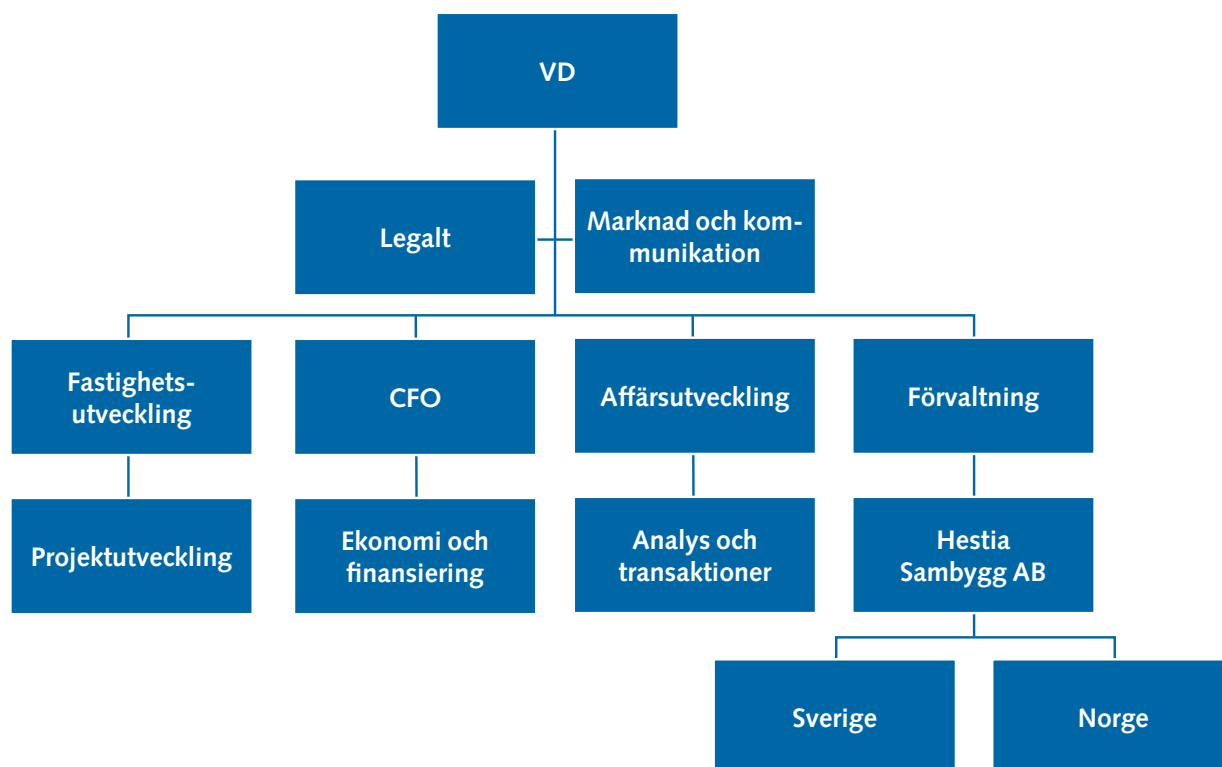
SBB har vidare ingått avtal med Borlänge kommun om att köpa en fastighetsportfölj för 750 miljoner SEK. Portföljen har en total uthyrbar area om 50 016 kvadratmeter varav 18 853 kvadratmeter (38%) utgörs av bostäder och 31 163 kvadratmeter (62%) utgörs av samhällsfastigheter. De totala hyresintäkterna 2016 bedöms uppgå till cirka 60 MSEK varav cirka 40% utgörs av bostadshyror och cirka 60% utgörs av lokalhyror.

Förvärvet anses passa väl in i bolagets verksamhet och strategi. Beståndet består av 9 samhälls- och bostadsfastigheter i centrala Borlänge. Köparen övertar alla befintliga avtal med hyresgästerna. För stadshuset skrivs ett särskilt hyresavtal som ger kommunen tillgång till stadshuset i 15 år, med option på förlängning.

Samtliga kompletterande fastighetsförvärv innehåller finansieringsförbehåll.

Organisation

Organisationen kommer att bestå av totalt elva 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 av Ilija Batljan Invest AB och Hestia Fastighetsförvaltning AB. Hestia Fastighetsförvaltning AB har mer än 170 anställda runtom i Sverige och Finland och sköter totalt 3 miljoner kvadratmeter. Avtalen med SBB 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 SBB som därigenom kan fokusera på bostadsutveckling.



Fabrikanten 10-11

Ekonomisk information

Samhällsbyggnadsbolaget

Nedanstående finansiell information baseras utifrån att förvärven genomförs och konsolideras, att utestående konvertibler och ägarlån emitterade till ett värde om totalt 794 MSEK konverteras till stamaktier, att utestående preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och AB Högekullen och utestående teckningsoptioner i AB Högekullen förvärfas med vederlag i form av nyemitterade preferensaktier respektive stamaktier och inkluderar den obligationsemission som offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) den 20 december 2016 motsvarande 600 MSEK med en ränta om STIBOR 3M inklusive en räntemarginal på 6,25 procentenheter. Den finansiella informationen är hämtad från de involverade bolagens interna bokföringsystem per den 16 december 2016 och har varken reviderats eller granskats av revisor. Siffror avseende Effnetplattformen (nuvarande och nya) är per 30 september 2016.

Aktuell intjäningsförmåga¹

Nedan beskrivs Bolagets intjäningsförmåga på helårsbasis. Den aktuella intjäningsförmågan är sammanställd utifrån befintliga hyresavtal vid transaktionens genomförande samt historiska drift- och underhållskostnader.

MSEK	Proforma
Hysesintäkter	909
Drift- och underhållskostnader	-326
Driftnetto	584
Central administration	-35
Förvaltningsresultat	549
Finansnetto	-206
Resultat före skatt	343
Utdelning, preferensaktier	-50
Resultat före skatt, hänförligt till stamaktieägare	293

Balansräkning proforma²

Nedan beskrivs SBBs balansräkning proforma vid transaktionens genomförande under antagande om att Nya Effnetplattformen delas ut till Effnetplattformens aktieägare.

MSEK	Nuvarande Effnetplattformen	Utdelning nya Effnetplattformen	Förvärv fastighetsbolag	Proforma
Förvaltningsfastigheter	-	-	10 717	10 717*
Övriga anläggningstillgångar	13	-13	82	82
Totala anläggningstillgångar	13	-13	10 799	10 799
Övriga omsättningstillgångar	0	0	114	114
Likvida medel och kortfristiga placeringar	29	-9	429	449
Totala omsättningstillgångar	29	-9	544	564
TOTALA TILLGÅNGAR	41	-22	11 343	11 363
Preferensaktiekapital	-	-	712	712
Stamaktiekapital**	39	-19	2 946	2 966
Totalt eget kapital	39	-19	3 658	3 678
Uppskjuten skatteskuld	1	-1	240	240
Skulder till kreditinstitut	-	-	6 289	6 289
Obligationslån	-	-	800	800
Övriga kortfristiga skulder	2	-2	356	356
Totala skulder	3	-3	7 685	7 685
TOTALT EGET KAPITAL OCH SKULDER	41	-22	11 343	11 363
Nyckeltal				
Soliditet (%)				32,4%
Nettobelåningsgrad, inklusive obligationer (%)				62,0%
Räntetäckningsgrad (ggr)				2,7x
Nettoskuld				6 639

* Notera att skillnaden mot värderingarna som stipulerar ett samlat fastighetsvärde om 10 751 MSEK är hänförligt till en negativ skatteeffekt om 34 MSEK.

** Notera att aktieägarförteckningen i avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" inte tar hänsyn till effekten av konverteringen av konvertibler och ägarlån till stamaktier emitterade till ett värde om 794 MSEK.

1 Notera att den aktuella intjäningsförmågan inkluderar räntekostnader för den obligation som emitterades i december 2016 baserat på en volym om 600 MSEK och en ränta om 6,25%.

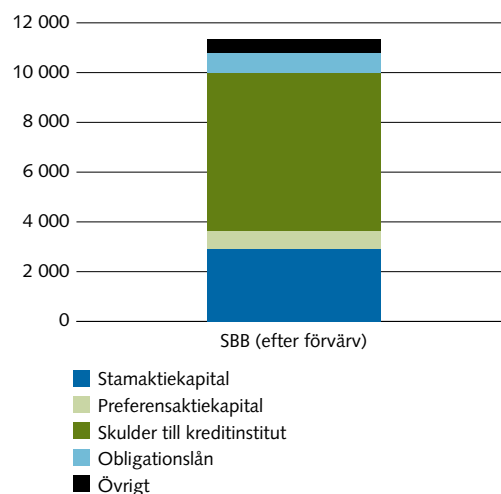
2 Notera att siffrorna i tabellen är avrundade varför de inte nödvändigtvis summerar.

Finansiering

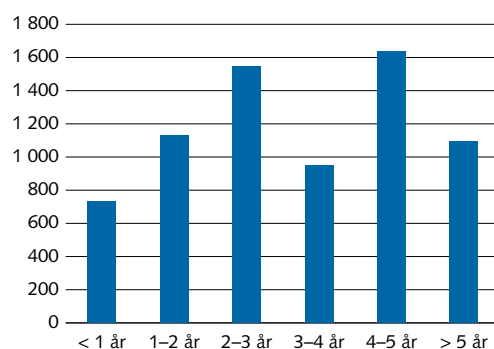
SBB arbetar aktivt med olika finansieringskällor för att hålla en väl diversifierad och effektiv kapitalstruktur. I syfte att reducera beroendet av en enskild långivare samt att öka konkurrensen och tillgängligheten av kapital till bästa möjliga villkor upptar SBB lån från flera olika banker. Utöver banklån söker SBB också diversifiering för sin skuldfinansiering i kapitalmarknader för att säkerställa ökad flexibilitet. SBB har gett ut en säkerställd obligation om nominellt 185 MNOK som löper med en ränta om NIBOR +7,0% och förfaller i oktober 2018. Vidare har SBB i december 2016 emitterat en icke säkerställd obligation om 600 MSEK som löper med en ränta om STIBOR 3M +6,5% och kommer efter förvärven att ha en välbalanserad förfallostruktur där totalt 1 858 MSEK förfaller inom 2 år, inkluderat den icke säkerställda obligationen om 600 MSEK. Obligationen om 600 MSEK förfaller efter 1,5 år vilket resulterar i ett totalt förfall om 1 129 MSEK 2018.

Härutöver finns det i det blivande dotterbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) 794 080 onoterade preferensaktier (emitterade till ett värde motsvarande 397 MSEK) och konvertibler samt ägarlån emitterade till ett värde motsvarande 794 MSEK. I AB Högekullen (publ) finns det 937 500 utestående teckningsoptioner (motsvarande 9 375 000 stamaktier i AB Högekullen med en teckningskurs om 10 SEK) samt 9 375 000 noterade preferensaktier (emitterade till ett värde motsvarande 300 MSEK). Innehavarna av ovan nämnda finansiella instrument kommer att erbjudas möjlighet att konvertera dessa instrument till preferensaktier och/eller stamaktier i SBB i enlighet med respektive finansiella instruments villkor och/eller avtal eller annat framtida erbjudande, något som kommer att medföra en utspädning för övriga aktieägare i SBB.

Översikt, finansiering (MSEK)³



Översikt, låneförfallostruktur (MSEK)



³ Konvertibler, ägarlån och preferensaktier är upptagna till emitterat värde (AB Högekullens preferensaktier är upptagna till 105% av det emitterade värdet i enlighet med inlösenkurs per maj 2019). AB Högekullens teckningsoptioner antas inte medföra någon ytterligare ökning av stamaktiekapitalet.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Samhällsbyggnadsbolaget

Styrelse

Förslag till styrelse kommer att presenteras före den extra bolagsstämman.

Ledande befattningshavare

Ilija Batljan

Verkställande direktör.

Född 1967.

Ph.D. i demografi och planering för äldreomsorg, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet. 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 Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North), ordförande för Södertorns Högskola, ledamot i Cryptzone Worldwide Inc, Phoniro Systems AB och Teligent Telecom AB, samt arbetat för Interamerikanska utvecklingsbanken och varit gästforskare på EU-kommissionen, DG ECFIN.

Innehav: 45 558 167 A-aktier och 146 531 B-aktier, samt är huvudägare i Ilija Batljan Invest AB som äger 63 495 701 A-aktier.

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.

Pär-Ola Mannefred

Avdelningschef, Samhällsfastigheter.

Född 1961.

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

För närvarande 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.

Eva-Lotta Stridh

CFO.

Född 1975.

Ekonomie kandidatexamen vid Stockholms universitet.

Lång och omfattande erfarenhet från fastighetsindustrin: Hüge, 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.

Född 1955.

Ekonomie kandidatexamen vid Uppsala universitet.

Vice VD/skuldchef hos SLL Interfinans, olika chefstjänster på Dexia Stockholm och flertalet andra positioner inom finans hos Nordea, Swedbank, SBAB och Citibank.

Innehav: 12 211 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.

Sverker Eriksson

Kommunikationsansvarig.

Född 1966.

VD för Newsec Communication AB, 30 års erfarenhet av Public Affairs i Stockholm. Tidigare medlem hos Moderaterna i Stockholm där han varit kontorschef och kampanjansvarig i nio val. Omfattande erfarenhet av marknadsföring, media, krishantering och rekrytering.

Innehav: –.

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

Föreslagen revisor

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

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



Riskfaktorer för Samhällsbyggnadsbolaget

En investering i Samhällsbyggnadsbolaget är förenad med risk. Vid bedömningen av Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens framtida utveckling är det av stor vikt att vid sidan av möjligheterna till resultat tillväxt även beakta riskfaktorer. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Hyresintäkter och driftskostnader

Hyresintäkter utgör Samhällsbyggnadsbolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa skall täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar bolagets finansiella ställning negativt.

En vanlig orsak till minskade hyrestäkter 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 i samband med transaktionens offentliggörande till cirka 4%.

I vissa fall ansvarar Samhällsbyggnadsbolaget för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som 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 kan också påverka bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Finansiering

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital från kreditinstitut. Kapitalkostnaden utgör Samhällsbyggnadsbolagets enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för 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 eller andra kreditinstitut.

Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Det kan ej garanteras att långivarna kommer att förlänga Samhällsbyggnadsbolagets krediter vid krediternas slutfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande.

Fastigheternas värdeförändring

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 efterfrågebalsansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Skatter

En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för bolaget.

Samhällsbyggnadsbolaget erlägger fastighetsskatt för fastigheterna. Till följd av olika åsikter bland politiker om skattens storlek och omfattning föreligger osäkerhet rörande den framtida storleken av denna skatt. Bolaget har i vissa av hyreskontrakten inskrivet att denna skatt vidaredebiteras hyresgästerna genom hyrestillägg, vilket medför att effekten av eventuella förändringar i denna skatt på kort sikt delvis begränsas.

Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har 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 miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Aktierelaterade risker

Vissa aktieägare kommer genom sitt innehav av aktier att ha möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande i ärenden som kräver godkännande av aktieägarna på bolagsstämma, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till förvärv eller försäljning av tillgångar samt andra företagstransaktioner. Detta inflytande kan vara till nackdel för aktieägare vars intressen skiljer sig från dessas ägares intressen.

Förutsättningarna för en fungerande likviditet i Samhällsbyggnadsbolagets aktie är goda då bolaget vid listningen kommer att ha en aktiebas om drygt 4 000 aktieägare. Det finns dock ingen garanti för att en aktiv och likvid handel kommer att utvecklas i aktien, något som kan komma att medföra svårigheter för aktieägare att sälja större poster inom en kortare period utan att påverka priset för aktien.

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 utanför bolagets kontroll. Även om bolagets verksamhet utvecklas positivt finns det en risk att en investerare drabbas av en förlust vid avyttringen av sitt innehav.



Kusken 1 och 2

Föreslagen bolagsordning

Samhällsbyggnadsbolaget

§ 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 bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

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

Bolagets upplösning

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

Övrigt

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

Omvandling av aktier

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

Inlösen av Preferensaktier

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

Fördelningen av vilka Preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som skall inlösas. Om

beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som skall inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

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

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

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

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

Aktieägarens företrädesrätt

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

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

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

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

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

emission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 Styrelse och revisorer

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

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

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

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

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

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

§ 8 Öppnande av stämma

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

§ 9 Årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

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



Beskrivning av Effnetplattformen

En plattform för fortsatt tillväxt

Nya Effnetplattformens verksamhet är identisk med vad som tidigare bedrivits under firman Effnetplattformen, dvs det rörelsedrivande dotterbolaget Effnet samt plattformsverksamheten. Bolaget kommer i samband med utdelningen från Moderbolaget att överta firman Effnetplattformen AB (publ).

Effnetplattformen ska fortsätta på den inslagna och framgångsrika vägen att fungera som en attraktiv samarbetspartner till onoterade bolag som söker kapital, ägarspridning, notering samt kompetens att driva och styra noterade bolag. Effnetplattformen kommer också att äga minoritetsandelarna i Axxonen Properties och Animated Games.

Genom utdelningen erhåller Effnetplattformen en kassa på cirka 9 MSEK (per 30 september 2016) och den fortsatta ambitionen är att detta kapital ska kunna användas till investeringar i bolag utanför Effnetplattformens kärnverksamhet, i syfte att dessa bolag i ett senare skede ska bli föremål för separat notering. Bolagets styrelse har bred erfarenhet av såväl dessa typer av transaktioner som det löpande arbetet i styrelse och ledning.

Axxonen Properties

Verksamheten som idag är Axxonen Properties AB ("Axxonen Properties") startade som ett fastighetsbolag 2004 och har sedan dess förvärvat, förvaltat och utvecklat över 400 lägenheter. Verksamheten är fokuserad på bostadsutveckling med centrala lägen i premiumsegmentet. Bolaget har idag pågående utvecklingsprojekt i Stockholm med ett totalt försäljningsvärde överstigande 500 MSEK samt en växande pipeline som gör att Axxonen Properties står inför en kraftig expansion.

Effnetplattformen äger cirka 15% av kapitalet i Axxonen Properties. Bolaget planerar för en framtida notering på First North, Nasdaq Stockholm.

Animated Games

Animated Games Sweden AB har utvecklat en egen teknikplattform för nätkasinon. I september 2016 skedde en framgångsrik lansering av kasinokonceptet CasinoWilds.com, ett mobilanpassat kasino som erbjuder kunden en attraktiv spelupplevelse med hjälp av ett egenutvecklat bonussystem och innovativa lojalitetsprogram.

Effnetplattformen Ventures 1 AB har avtalat om att förvärva samtliga aktier i Animated Games, varefter Effnetplattformen kommer att äga drygt 8 procent av kapitalet i bolaget som avser byta namn till CasinoWilds Holding AB (publ). Härutöver kommer Effnetplattformens aktieägare att äga ytterligare cirka 17 procent av kapitalet i CasinoWilds. Under första kvartalet 2017 avses komma en publik nyemission om cirka 15 miljoner kronor att genomföras. Effnetplattformen kommer att investera ytterligare 1,5 miljoner kronor i denna emission. CasinoWilds ambition är också att notering på First North, Nasdaq Stockholm skall ske under första kvartalet 2017.

Rörelsedrivande verksamhet

Effnetplattformens rörelsedrivande verksamhet bedrivs i dotterbolaget Effnet som är verksamt inom området digital kommunikation och betjänar kunder i marknadssegment som genomgår ett tekniskt paradigmskifte vilket gynnar bolagets teknologi och produkter. Koncernens produkter baseras på ledande teknologi och affärsidén innebär att koncernen skall vara ledande inom sina affärsområden.

Effnet utvecklar och säljer programvarufamiljen Effnet Header and Payload Compression samt tillhandahåller underhållstjänster till tillverkare av chipsets, protokollstackar, infrastrukturutrustning (t.ex. basstationer, small cells, cloud-RAN) och terminaler (t.ex. mobiltelefoner, IoT-enheter) inom främst telekom, industriell kommunikation och satellitkommunikation. Effnet Header and Payload Compression sparar bandbredd och ökar effektiviteten, hastigheten och tillförlitligheten för IP-trafik i mobila, fasta och satellitbaserade nätverk.

Effnets affärsidé bygger på en modell med återkommande intäkter. Modellen består av olika komponenter där kunden antingen betalar en direkt ersättning, en royalty per enhet eller en årlig avgift för licensen samt en årlig supportavgift. Royalty betalas normalt av en kund efter fullföljd integration av programvaran och när försäljning kommit igång.

En typisk säljcykel för Effnet är mycket lång. Pionjärerna på olika marknader har gett Effnet välbehövliga genombrott genom åren och nu börjar andra följa i deras fotspår varefter behovet och nyttan av Header and Payload Compression-tekniken blir mer och mer tydlig. En sådan utveckling hjälper Effnet att bygga upp portföljen av kontrakt som behövs för att stödja bolagets affärsidé och generera återkommande intäkter. Effnet agerar lyhört gentemot befintliga samt potentiella kunder och introducerar nya produkter för att möta deras krav. Det skapar goda möjligheter till både nyförsäljning och upprepad försäljning.

Effnet erbjuder en komplett egenutvecklad programvarufamilj med ett starkt varumärke: "Effnet – the Experts in IP Header Compression". Dessutom har Effnet en effektiv programvara för integration, test och validering. Effnets Header and Payload Compression-produkter kan snabbt och enkelt integreras i kundernas produkter. För närvarande bedrivs dels utveckling av nya produkter och teknisk vidareutveckling av befintliga produkter, dels viss kundanpassning.

Utvecklingen under 2016

Effnet fortsatte under 2016 sin framgångsrika strategi att bygga en kontraktportfölj med återkommande intäktsströmmar. Kundbasen utökades med en produktionslicens till Inmarsat, ett ledande satellitkommunikationsbolag och Trio Datacom, ett bolag i Schneider-koncernen. Senare under året utökade Trio Datacom sitt licensavtal med ytterligare produkter. Den operativa risken är fortsatt begränsad inom de närmsta åren, vilket möjliggör satsningar på nya och närliggande områden. Ett exempel på detta är produkten "Effnet Modbus Header and Payload Compression" som lanserades under året och som är avsedd för industriell kommunikation med fokus på SCADA applikationer.

Ekonomisk information Effnetplattformen

Nedan redovisas ekonomisk information i sammandrag för nuvarande Effnetplattformen som utgör grunden för nya Effnetplattformen. I samband med utdelningen av Effnetplattformen till aktieägarna i Moderbolaget överförs dess tillgångar, med undantag av 20 MSEK i likvida medel, till Effnetplattformen. Informationen är hämtad från reviderade årsredovisningar samt ej reviderad delårsrapport för perioden januari-september 2016. Information avseende 2013 avser tidigare moderbolaget Header Compression Sweden Holding AB (publ) (nuvarande Stendörren Fastigheter AB (publ)). Information avseende 2014 är proforma Header Compression Sweden Holding AB (publ) perioden 2014-01-01—2014-09-30 och nuvarande Effnetplattformen perioden 2014-10-01 och framåt.

MSEK om ej annat anges	2016 9M	2015 9M	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8,5	9,3	11,0	7,6	6,0
Rörelseresultat	4,5	5,9	5,9	2,9	2,0
Rörelsemarginal	55 %	63 %	54 %	38 %	33 %
Periodens resultat	3,6	4,9	4,9	2,3	1,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,3	3,4	3,3	2,5	1,3
Balansomslutning	41,4	37,2	37,7	10,6	7,5
Eget kapital	38,6	34,8	35,0	8,1	5,6
Soliditet	93 %	94 %	93 %	76 %	75 %
Likvida medel och kortfristiga placeringar	28,6	35,7	35,8	10,4	6,0

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Effnetplattformen

Styrelse

Hans Runesten

Styrelseordförande i Effnetplattformen sedan 2016. Styrelseordförande i nuvarande Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseordförande i tidigare moderbolag 2011–2014. Styrelseledamot i tidigare moderbolag 2001–2011. Medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004–2007. Koncernchef i Effnet- och Factumkoncernerna 2003–2009. Född 1956. Civilekonom från Stockholms universitet.

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 styrelseordförande i Axxonen Properties AB samt styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB.

Innehav: 856 923 aktier.

Göran E Larsson

Styrelseledamot i Effnetplattformen sedan 2016. Styrelseledamot i nuvarande Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseledamot i tidigare moderbolag 2001–2014 (styrelseordförande 2006–2011).

Född 1943. Civilingenjörsexamen från KTH, Stockholm, och civilekonomexamen från HHS, Stockholm.

Göran är styrelseledamot i Habia Cable AB. Göran har tidigare varit styrelseordförande i bl a AB Sagax, Readsoft AB, Aqeri Holding AB, QlickTech International AB, Sandrew Metronome AB, Tolerans AB och Bygg-Oleba Olle Engkvist AB samt VD i bl a Interforward AB, Micronic Laser Systems AB, Norstedts Tryckeri AB, Standard Radio AB och Tidningarnas Telegrambyrå AB. Göran är också senior adviser till Evli Bank Plc.

Innehav: 856 923 aktier.

Erik Nerpin

Styrelseledamot i Effnetplattformen sedan 2016. Styrelseledamot i nuvarande Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseledamot i tidigare moderbolag 2009-2014.

Född 1961. LL.B. (jur kand) från Uppsala universitet. LL.M. i International Banking Law från Boston University School of Law i Boston.

Erik är advokat, medlem i Sveriges Advokatsamfund samt grundare till Advokatfirman Nerpin AB. Erik är specialiserad inom affärsjuridik och värdepappersrätt och har en bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner såsom börsnoteringar, förvärv, nyemissioner, omstruktureringar och bolagsstyrningsfrågor.

Erik är styrelseordförande i Kancera AB, Diamyd Medical AB, Blasieholmen Investment Group Equity AB och Blasieholmen Investment Group Seed AB samt styrelseledamot i Nicoccino Holding AB.

Innehav: 40 000 aktier.

Ledning

Aniruddha Kulkarni

Verkställande direktör i Effnetplattformen sedan 2016. Verkställande direktör i nuvarande Effnetplattformen sedan 2014. Verkställande direktör i tidigare moderbolag och Effnet sedan 2013. Anställd i Effnet sedan över 10 år. Arbetade inledningsvis med forskning och utveckling. Under de senaste åren arbetade Aniruddha som produkt- och försäljningschef med ansvar för strategifrågor, både avseende produkter och affärsutveckling.

Född 1973. Bachelor of Engineering (Electronics) från SGGGS Institute of Engineering & Technology, Indien. Därefter vidare studier vid Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Innehav: –.

Sten Sundén

Finanschef i Effnetplattformen sedan 2016 på deltidsbasis. Finanschef i nuvarande Effnetplattformen sedan 2014 på deltidsbasis. Finanschef i tidigare moderbolag sedan juli 2011 på deltidsbasis. Ekonomichef i Friginor Kylmontage & Service AB.

Född 1966. Sten har närmare 20 års erfarenhet från kvalificerat ekonomiarbete, bl.a. från Aqeri Holding AB, Ericsson AB m.fl.

Innehav: 5 800 aktier.

Revisor

KPMG AB med auktoriserade revisorn Gunnar Karlsson som huvudansvarig revisor.

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

Riskfaktorer för Effnetplattformen

En investering i Effnetplattformen är förenad med risk. Vid bedömningen av Effnetplattformens framtida utveckling är det av stor vikt att vid sidan av möjligheterna till resultatutveckling även beakta riskfaktorer. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Marknads- och branschrelaterade risker

Effnetplattformens rörelsedrivande dotterbolag Effnet verkar på marknader som växer snabbt eller av bolaget bedöms stå inför betydande tillväxt under de närmaste åren. En lägre tillväxttakt än förväntat eller en negativ tillväxt kan komma att påverka bolagets omsättning och resultatutveckling negativt. Effnets framtida tillväxt är i stor utsträckning beroende av att bolagets kunder använder Effnets programvara i produkter och tjänster för slutanvändare, framförallt inom VoIP där effektivitetsvinsterna av Effnet Header Compression är som störst. Förseñas sådana produktintroduktioner kan det komma att få en negativ inverkan på bolaget försäljning, resultat och finansiella ställning. Även den generella konjunkturutvecklingen är av betydelse då svängningar i konjunkturen påverkar investeringsviljan och en utdragen konjunkturedgång skulle kunna medföra en betydande minskning av efterfrågan på bolagets produkter.

Teknikrelaterade risker

Det finns idag ingen egentligt konkurrerande teknik, däremot används i varierande grad egen-/kundutvecklad programvara av större aktörer. Denna programvara är inte, såsom Effnets, off-the-shelf och den upplevs heller inte som en direkt konkurrent till Effnet. Det kan dock inte uteslutas att detta förhållande kan ändras, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Effnet och därigenom på Effnetplattformen. Vidare kan kundernas teknologipreferenser komma att förändras i framtiden, vilket kan påverka efterfrågan på bolagets produkter negativt. Bolagets produkter befinner sig i en fas där produkterna under ett antal år har testats på marknaden. Detta innebär att bolaget har erhållit omfattande återkoppling kring produkternas prestanda i den miljö där de avses att användas och risken för att ett behov av omfattande förbättringar av produkterna uppkommer är relativt liten, likväl existerar den.

Konkurrenter

Effnetplattformen bedömer att det för närvarande finns ett relativt litet antal konkurrenter för Effnet. Konkurrenterna är mindre företag som i varierande grad är etablerade på marknaden med, enligt bolagets bedömning, varierande kvalitet på existerande försäljnings-, installations- och underhållsorganisationer. Förmågan att leverera produkter/tjänster med en kombination av prestanda och totalekonomi som passar slutanvändarna kommer att vara avgörande för Effnetplattformens förmåga att utvecklas positivt i framtiden. Det finns dock inga garantier för att Effnets marknadspositioner kan bibehållas.

Avtalsrelaterade risker

Effnet är, och kommer även framgent att vara beroende av samarbetsavtal med externa parter för främst utveckling och försäljning. Det finns ingen garanti för att de företag med vilka koncernen har tecknat eller kommer att teckna samarbetsavtal, kommer att kunna uppfylla sina åtaganden enligt dessa avtal. För sin försäljning är bolaget i vissa fall även beroende av att bolagets samarbetspartners ingår avtal med slutkunder. Även om Effnetplattformen anser att nuvarande och framtida samarbetspartners har ekonomiska intressen av att fullfölja sina åtaganden enligt ingångna avtal, finns ingen garanti för så sker eller att samarbetsavtalen kommer att medföra framtida intäkter.

Operativa risker

Bolaget har ett begränsat antal medarbetare som samtliga, på kort sikt, är att betrakta som nyckelpersoner. Bolagets framgång är beroende av befintliga medarbetares kunskap, erfarenhet och kreativitet samt att man i framtiden kan rekrytera och behålla nyckelpersoner. Personer med hög kompetens är mycket efterfrågade och koncernen kan ådra sig avsevärda kostnader för att rekrytera och behålla sådana personer. Om bolaget inte lyckas rekrytera och behålla kvalificerad personal kan det komma att bli svårt att fullfölja bolagets affärsstrategi.

Aktierelaterade risker

Det finns risker relaterade till aktien och särnoteringen, vilka beskrivs mer ingående tidigare i dokumentet avseende Samhällsbyggnadsbolaget och som i allt väsentligt är tillämpbara även på Effnetplattformen. Exempel på sådana risker är att aktiekursen kan vara volatil och förlora väsentligt i värde, att en likvid handel i bolagets aktie inte kan garanteras samt att vissa aktieägare kan var för sig eller tillsammans kan utverka ett väsentligt inflytande över bolaget.

Bolagsordning Effnetplattformen

Antagen vid extra bolagsstämma den 1 december 2016

§ 1

Bolagets firma är Effnetplattformen Dividend AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3

Bolaget skall, direkt eller genom hel- eller delägda bolag (i) utveckla nätverklösningar inom databranschen, (ii) investera i och äga andelar i bolag som söker ägarspridning inför listning på marknadsplats, (iii) äga och förvalta fast egendom samt (iv) idka annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 700 000 kronor och högst 2 800 000 kronor.

§ 5

Antalet aktier skall vara lägst 7 000 000 och högst 28 000 000. Alla aktier är av samma slag.

§ 6

Styrelsen skall bestå av 3–8 ledamöter utan suppleanter.

Bolaget skall ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman.

Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) och senast två (2) veckor före stämman.

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

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

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägare gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

§ 8

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 9

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).

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapitalet i Moderbolaget uppgår före utdelningen av aktierna i nya Effnetplattformen, 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 utdelningen av aktierna i Effnetplattformen, samt genomförda emissioner kommer aktiekapitalet i Samhällsbyggnadsbolaget (nuvarande Effnetplattformen) att uppgå till 41 316 765,30 kronor, fördelat på 217 596 975 aktier av serie A respektive 195 570 678 aktier av serie B. A-aktier berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Samhällsbyggnadsbolaget att utge preferensaktier, för mer information om dessa se sidorna 20–21.

Vidare finns det i det blivande dotterbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) 794 080 onoterade preferensaktier (emitterade till ett värde motsvarande 397 MSEK) och konvertibler samt ägarlån emitterade till ett värde motsvarande 794 MSEK. I AB Högkullen (publ) finns det 937 500 utestående teckningsoptioner (motsvarande 9 375 000 stamaktier i AB Högkullen med en teckningskurs om 10 SEK) samt 9 375 000 noterade preferensaktier (emitterade till ett värde motsvarande 300 MSEK). Innehavarna av ovan nämnda finansiella instrument kommer att erbjudas möjlighet att konvertera dessa instrument till preferensaktier och/eller stamaktier i SBB i enlighet med respektive finansiella instruments villkor och/eller avtal eller annat framtida erbjudande, något som kommer att medföra en utspädning för övriga aktieägare i SBB.

Aktiekapitalet i nya Effnetplattformen uppgår till 723 043,40 kr, fördelat på 7 230 434 aktier. Samtliga aktier berättigar till en röst på bolagsstämma och medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Aktierna i Moderbolaget eller aktierna i nya Effnetplattformen är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköps-erbjudande. 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.

Bemyndiganden

Vid årsstämman i nuvarande Effnetplattformen den 20 maj 2016 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning samt att därvid kunna avvika från aktieägarnas företrädesrätt. Om aktier emitteras mot kontant betalning eller betalning genom kvittning och med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt får det totala antalet aktier som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet inte överstiga 10% av antalet utestående aktier i bolaget.

Styrelsen i Moderbolaget har föreslagit att extra bolagsstämman den 16 januari 2017 beslutar 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 apport 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 Moderbolaget eller nya Effnetplattformen och såvitt styrelserna i respektive bolag känner till föreligger inga aktieägaravtal.

Aktieägare nuvarande och nya Effnetplattformen*

Ägare	Antal aktier	Andel av röster och kapital, %
Hans Runesten via bolag samt kapitalförsäkring	856 923	11,9%
Göran E. Larsson via bolag	856 923	11,9%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	485 757	6,7%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	473 448	6,5%
Lundmalm, Bengt	273 000	3,8%
Wilhemsson, Ulf	229 000	3,2%
Khorrami Asl, Vahid	170 850	2,4%
Olivia APS	170 000	2,4%
Hansen, Jens Stig Heick	151 674	2,1%
Gagnevall, Per	138 147	1,9%
Övriga	3 424 712	47,4%
Total	7 230 434	100,0%

* Avser förhållanden i före genomförda emissioner relaterade till förvärv av Samhällsbyggnadsbolaget. Aktieägarstrukturen i nya Effnetplattformen kommer att vara identisk med nuvarande Effnetplattformen före emissionerna. Baserat på uppgifter från Euroclear per 30 september 2016.

Aktieägare Samhällsbyggnadsbolaget*

Notera att nedan aktieägarförteckning baseras på att samtliga stamaktieägare i fastighetsbolagen överlåter sina stamaktier till nuvarande Effnetplattformen mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier i Moderbolaget, men tar inte hänsyn till utestående teckningsoptioner, konvertibler, ägarlån och preferensaktier.

Ägare	A-aktier	B-aktier	Röster, %	Kapital, %
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701	–	26,77%	15,37%
Ilija Batljan	45 558 167	244 218	19,22%	11,09%
Kvalitena AB	44 322 229	11 080 557	19,16%	13,41%
Compactor Fastigheter AB	15 997 977	5 375 406	6,97%	5,17%
Backahill AB	10 919 159	7 279 439	4,91%	4,40%
Michael Cocozza	7 936 963	–	3,35%	1,92%
Investmentaktiebolaget Kybele	6 349 570	–	2,68%	1,54%
Aktfast Förvaltnings AB	4 762 186	305 263	2,02%	1,23%
Assindia AB	4 762 186	305 263	2,02%	1,23%
Highhill Intressenter AB	–	36 499 329	1,54%	8,83%
Övriga	13 492 837	134 481 203	11,36%	35,81%
Totalt	217 596 975	195 570 678	100,00%	100,00%

* Avser Moderbolaget efter utdelning av aktierna i nya Effnetplattformen, förvärv av fastighetsbolagen och genomförda emissioner. Baserat på uppgifter från Euroclear per 30 september 2016.

Skattefrågor i Sverige

Nedanstående sammanfattning av vissa svenska skattefrågor är baserad på nu gällande lagstiftning. Sammanfattningen är endast avsedd som allmän information för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den avser exempelvis inte situationer där värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Vidare behandlas inte de regler som kan bli tillämpliga på aktier som förvärvats med stöd av aktier i ett så kallat fåmansföretag. Inte heller behandlas de regler som i vissa fall gäller i bolagssektorn beträffande skattefria kapitalvinst och utdelning på så kallade näringsbetingade andelar. Särskilda skattekonsekvenser, som inte är beskrivna nedan, kan uppkomma också för andra kategorier skattskyldiga, såsom exempelvis investmentföretag och investeringsfonder. Varje aktieägare bör konsultera skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av att aktierna i nya Effnetplattformen delas ut till Moderbolagets aktieägare och listas på First North, Nasdaq Stockholm, exempelvis till följd av att utländska regler, skatteavtal eller andra särskilda regler är tillämpliga.

Beskattning vid utdelning av aktier i Effnetplattformen till Effnetplattformens aktieägare (Lex asea)

Enligt den så kallade Lex ASEA-regeln ska utdelning från ett svenskt aktiebolag i form av aktier i ett dotterbolag inte tas upp som intäkt om vissa villkor är uppfyllda. Moderbolaget har gjort bedömningen att dessa villkor är uppfyllda och att utdelningen av aktierna i nya Effnetplattformen därmed inte är skattepliktig för mottagaren. Då utdelningen av aktierna behandlas enligt Lex ASEA ska omkostnadsbeloppet för de aktier i Moderbolaget som berättigar till utdelning fördelas mellan dessa aktier och erhållna aktier i nya Effnetplattformen. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i Moderbolaget som uppkommer till följd av utdelningen av aktier i nya Effnetplattformen. Moderbolaget har för avsikt att ansöka hos Skatteverket om allmänna råd om hur stor del av omkostnadsbeloppet för aktier i Moderbolaget som ska hänföras till dessa aktier respektive till erhållna aktier i nya Effnetplattformen. Skatteverkets allmänna råd kommer att publiceras på Moderbolagets, Effnetplattformens, och Skatteverkets hemsidor.

Beskattning vid avyttring av aktier

Fysiska personer

En kapitalvinst vid avyttring av marknadsnoterade aktier beskattas normalt i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30%. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan ersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (skattemässigt anskaffningsvärde). Omkostnadsbeloppet för de aktier i nya Effnetplattformen som erhållits genom utdelningen bestäms med utgångspunkt i de allmänna råd som Skatteverket kommer att meddela.

Omkostnadsbeloppet vid avyttring beräknas enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Det innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20% av ersättningen vid avyttringen efter avdrag för utgifter i samband med denna.

Som huvudregel är 70% av en kapitalförlust avdragsgill mot all skattepliktig inkomst av kapital. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (med undantag för andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter) ska dock dras av i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar och på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer.

För kapitalförluster på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer är rätten till apport begränsad till fem sjättedelar. Om kapitalförluster är hänförliga till både marknadsnoterade delägarätter och onoterade andelar ska förluster som uppstått på marknadsnoterade delägarätter dras av före förluster på onoterade andelar. Till den del en kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter eller onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer inte kunnat dras av enligt ovan ska förlusten dras av mot övriga kapitalinkomster med 70% respektive med fem sjättedelar av 70%. Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter är fullt avdragsgilla i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan skattereduktion medges med 30% för underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21% för resterande underskott. Underskottet kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Juridiska personer

För aktiebolag och andra juridiska personer beskattas kapitalvinster på aktier normalt i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22%. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer, enligt vad som angivits ovan.

Beskattning av utdelning

För privatpersoner beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30%. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminär skatt avseende utdelning med 30% på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22%.



Effnetplattformen AB (publ)
Stationsgatan 69
972 34 Luleå
Tel: 0920-609 18
www.effnetplattformen.se

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Strandvägen 3
114 51 Stockholm
www.sbbnorden.se

