



HYRES
BOSTADS RÄTTSSUTVECKLING

SYSTEMHUS AB (PUBL)

NYEMISSION I DECEMBER 2017

NYEMISSION —
DECEMBER 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Generell information	02
Information från tredje part	03
Systemhus i sammandrag	04
Erbjudandet i korthet	04
Bakgrund och marknadsbehov	05
VD har ordet	07
Prognos	08
Inbjudan till teckning	08
Villkor och anvisningar	09
Hyresmarknaden i Sverige	10
Styrelse, vd och andra nyckelpersoner	13
Finansiell information	14
Aktiekapitalets utveckling och aktieägare	16
Legala frågor och övrig information	16
Risikfaktorer	18
Adresser	21

GENERELL INFORMATION

Detta memorandum har upprättats med anledning av den förestående aktiespridning i Systemhus AB (publ) (556606-1148). På ett flertal ställen i detta emissionsmemorandum benämns Systemhus med Bolaget. Aktieägare kan finna pressmeddelanden, ekonomiska rapporter på Systemhus hemsida www.systemhus.se.

All information som lämnas i memorandumet bör noga övervägas. Vänligen notera särskilt att detta memorandum endast är en sammanfattande beskrivning av bolagets verksamhet och ställning. Informationen i dokumentet är inte avsedd att vara fullständig eller uttömmande och aktieägare och investerare avråds från att basera sina investeringsbeslut enbart på den information som framkommer i detta memorandum.

Erbjudandet att teckna Aktier enligt memorandumet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Memorandumet får inte distribueras i eller till land där distribution eller Erbjudandet förutsätter ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot tillämpliga bestämmelser i sådant land.

För detta memorandum gäller svensk lag. Tvist på grund av innehållet i detta memorandum skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Detta memorandum har ej registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25-26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004. Handlingar som bolagets bolagsordning, årsredovisningar eller utlåtanden som till någon del ingår eller hänvisas till i detta memorandum, finns tillgängliga för inspektion på bolagets huvudkontor med adress: Systemhus AB, Centralplan 15, 111 20 Stockholm. Handlingarna finns tillgängliga i elektroniskt format på bolagets hemsida: www.systemhus.se. Om tänkbara investerare önskar ta del av dessa handlingar i pappersformat, kontakta bolaget på info@systemhus.se.

Uttalanden och bedömningar

Memorandumet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Systemhus aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Uttalandena är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande marknadsförhållanden samt i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Lämnad information angående framåtriktade antaganden utgör subjektiva uppskattningar och prognoser inför framtiden och är därmed förenade med osäkerhet. När det i memorandumet ges ett påstående om ett visst förhållande är det Bolagets bedömning som påståendet i fråga vilar på, såvida inte annat uttryckligen anges. Uttryck som orden "förväntas", "antas", "bör", "bedöms", och liknande uttryck används för att indikera att informationen är att beakta som uppskattningar och prognoser. Uppskattningarna och prognoserna är gjorda på grundval av uppgifter som innehåller såväl kända som okända risker och osäkerheter. Någon försäkran av att lämna uppskattningar och prognoser avseende framtiden kommer att realiseras lämnas inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. En investering i aktier är förenad med risk och risktagande. Den som överväger att investera i Bolaget uppmanas därför att självständigt och noggrant göra en utvärdering av Bolagets utveckling inför sin investering med detta memorandum som grund. □ Detta memorandum innehåller information om Systemhus marknad och bransch inklusive historisk marknadsinformation och branschprognoser. Bolaget har hämtat denna information från ett flertal källor, bland annat branschorganisationer, branschpublikationer, marknadsundersökningar från tredje part och allmänt tillgänglig information, exempelvis Internet.

Varken bolaget, styrelsen, ledande befattningshavare eller bolagets huvudaktieägare garanterar att informationen från dessa källor är korrekt. I synnerhet skall påpekas att marknadsprognoser i olika former är förenade med stor osäkerhet och att inga garantier kan lämnas att sådana prognoser kommer att infrias. Bolaget försäkrar att den information från tredje man som förekommer i detta memorandum, såvitt bolaget känner till och genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har återgivits korrekt och att inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Utöver information från utomstående, sammanställer även Systemhus viss marknadsinformation baserad på branschaktörer och andra aktörer som tillhandahåller analytisk information. Systemhus interna marknadsundersökningar och bedömningar har ej verifierats av oberoende experter och bolaget kan inte garantera att en tredje part eller någon av Systemhus konkurrenter som använder andra metoder för datainsamling, analyser och beräkningar av marknadsdata, kommer att erhålla eller generera samma resultat.

Information från tredje man

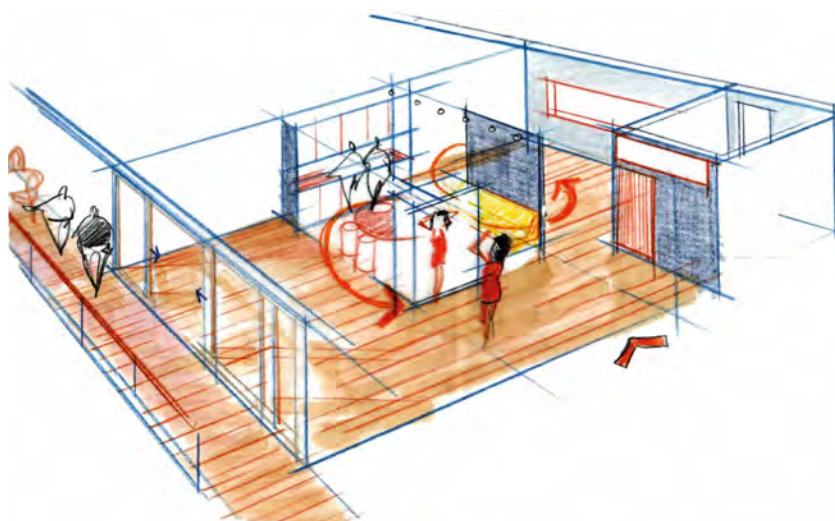
I detta Memorandum förekommer referenser till rapporter upprättade av utomstående. Ingen sådan rapport har genomförts på uppdrag av Bolaget. Styrelsen bekräftar att informationen återgivits exakt och att - såvitt Styrelsen känner till och har försäkrat genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man - inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Definitioner

I detta memorandum gäller följande definitioner om inget annat anges: Med "Bolaget och Systemhus" avses Systemhus AB (publ) (556606-1148).

Övrigt

Varje beslut om att investera i de aktier som erbjuds i detta Bolag skall grunda sig på en bedömning av memorandumet i sin helhet. Styrelsen, som ansvarar för detta memorandum har vidtagit rimliga åtgärder för att säkerställa att den information som lämnas enligt dess uppfattning överensstämmer med fakta och att ingenting utelämnats som med sannolikhet kan påverka bedömningen av Bolaget.



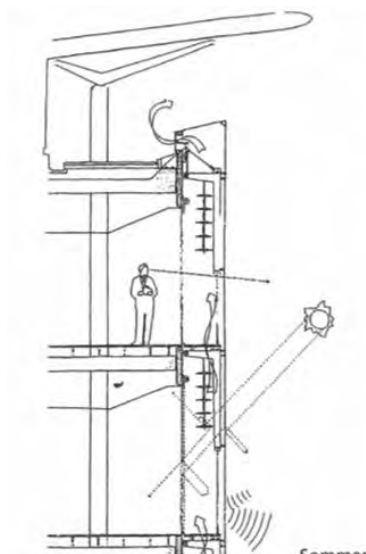
SYSTEMHUS I SAMMANDRAG

Systemhus AB (publ) driver i huvudsak flerbostadsprojekt med hyresrätten som upplåtelseform.

Bolaget arbetar över hela landet och så som marknaden ser ut just nu så är det gynnsamt i stort sett överallt där Systemhus AB (publ) agerar. Bolaget driver också projekt inom stadsutveckling samt utvecklar olika typer av förvaltningsfastigheter.

För oss är varje projekt unikt och vi använder oss av ett brett externt nätverk av utvalda samarbetspartners inom arkitektur, design, byggnation och mäklari. Våra kunder är främst kommersiella bostadsköpare och lokalanvändare men vi arbetar även direkt med kommande hyresgäster.

Idag utvecklar bolaget c:a 1200 byggrätter med tonvikt på Mellansverige. Takten beräknas öka under 2018 för att under 2019 få rejäl fart.



Erbjudandet i korthet

TECKNINGSKURS I SEK

1,05 SEK

BOLAGSVÄRDE INNAN ERBJUDANDET I SEK

75.186.127

ANTAL AKTIER INNAN ERBJUDANDET

71.605.836

ANTAL ERBJUDNA AKTIER

4.285.714

EMISSIONSBELOPP I SEK

4.500.000

TECKNINGSTID

7 december 2017 – 22 januari 2018

BETALNING

I enlighet med utsänd avräkningsnota

BAKGRUND OCH MOTIV TILL NYEMISSIONEN

Bakgrund

Behovet av nya bostäder på den svenska marknaden är stort. Kring bostadsbristen har många affärsmöjligheter kretsat under de senaste 15-20 åren och möjligheterna består. Systemhus har hittat en nisch där vi framöver kommer att se de största möjligheterna för aktörer i byggbranschen.

Systemhus verksamhet startade 2001 och bolaget utvecklar, marknadsför och säljer fastighetsprojekt för hyresrätter och bostadsrätter.

Systemhus kommer under nästkommande år att fokusera sin verksamhet på hyresbostäder. Bolaget bedömer att det är där som möjligheterna kommer att finnas för att ge en hög och trygg avkastning till aktieägarna. Det är sällan som möjligheter och trygghet har kunnat förenas i den omfattningen som vi förväntar oss att se på den svenska bostadsmarknaden under de kommande åren.

Systemhus är väl förberett för att ta en stor del av hyresrättsmarknaden tack vare låga produktionskostnader och ett starkt nätverk. Nätverket som Bolaget har byggt upp gör det möjligt för Systemhus att vara med från markförvärv till inflyttning. Bolaget har som strategi att knyta till sig nyckelpersoner via delägarskap och flera av de viktiga personerna i nätverket är redan idag aktieägare i Systemhus. Bolagets målsättning är att vara en volymleverantör av hyresrätter. För att lyckas bli en volymleverantör av hyresrätter på den svenska marknaden behöver man klara Boverkets kostnadskrav. Detta möjliggörs genom Bolagets modulära arbetssätt och gör Systemhus till en av de bäst rustade byggaktörerna på den svenska hyresrättsmarknaden.

Marknaden

Det finns flera anledningar till att byggbolag har valt att fokusera på bostadsrättshus istället för hyreshus under många år. Bostadsrättspriserna har skenat iväg tack vare att efterfrågan har drivits av lägre räntor och allmänna förväntningar om stigande bostadsrättspriser. Det har gjort det betydligt mer lönsamt för byggbolag att producera bostadsrätter istället för hyreshus. Över tid ska utvecklingen följas åt för den långsiktiga marknadsfundamentan som gäller för hyresrätter som bostadsrätter är snarlika. Priser och lönsamhet drivs av behovet att bo och skillnaden mellan tillgången och efterfrågan på bostäder. Marknaden är cyklisk och när pendeln svänger tillbaka mot jämvikt, kommer det att uppstå sällsynta möjligheter i segmentet hyresrätter.

Regelverket för hyressättning har missgynnat hyresrättsmarknaden. Hyressättningen har inte varit marknadsmässig men det har skett en gradvis förändring under de senaste åren och vi har gått mot en marknadsmässig hyressättning i de flesta svenska kommuner. Sedan 2011 kan privata fastighetsbolag ta ut hyror som ligger i nivå med nybyggda bostäder som kommunala bolag tar ut i nybyggda bostadshus. Bristen på nya hyresrätter har gjort att hyror har släpat efter men i takt med att kommunala bolag bygger nya hyresrätter, skapas nya hyresreferenser. Därmed går marknaden över till marknadsmässiga hyror i nybyggda hyresrätter med stigande lönsamhet i byggprojekt för hyresrätter.

Affärsmöjlighet

Behovet av nya hyresrätter på den svenska marknaden innebär en omfattande affärsmöjlighet för aktörer som klarar av att producera billiga hyresrätter. Behovet ligger på minst 40 000 nya hyresrätter per år och kommer att ligga på den nivån under överskådlig tid. Det ger en potentiell marknad på uppskattningsvis 80 miljarder kronor årligen. De flesta aktörer i branschen är fokuserade på bostadsrätter eftersom möjligheterna har funnits där under lång tid. Med stigande marginaler för hyresrätter finns det förutsättningar för Systemhus att skapa betydande värden för sina aktieägare. Möjligheten att hitta affärsmöjligheter är mycket god eftersom de flesta svenska kommuner välkomnar fler hyresrätter och är samarbetsvilliga.

Motiv till nyemission

Systemhus avser nu, att med stöd av beslut från bolagsstämman den 24 augusti 2017, genomföra en nyemission på 4 500 000 kronor.

Medlen från emissionen kommer främst användas till att:

1. Förstärka organisation på sälj och marknad.
2. Stödja volymtillväxt genom att vidareutveckla och effektivisera processerna, utbilda samarbetspartners, installationsföretag och förstärka Bolagets support.
3. Förbereda en listningsprocess som är planerad till våren 2018.

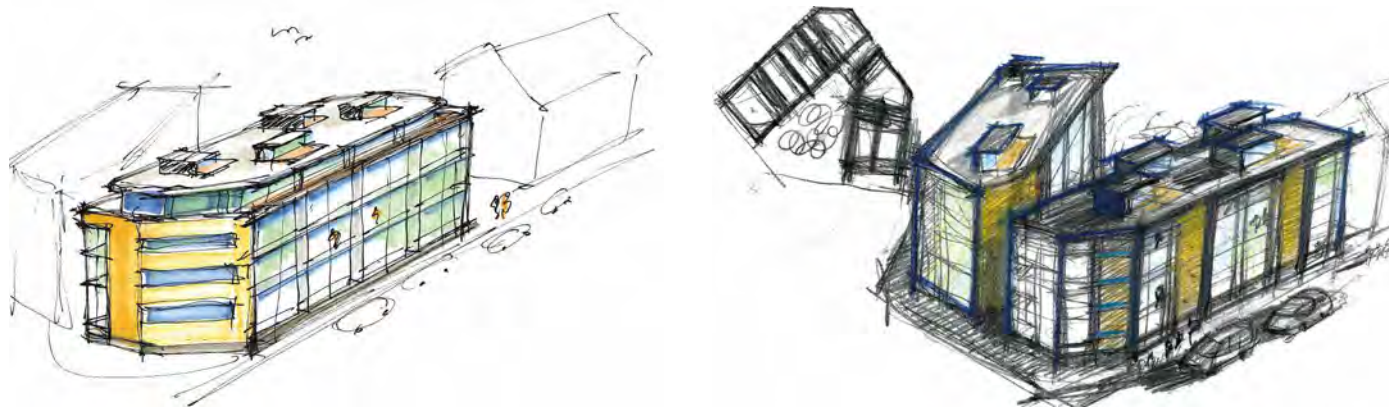
Möjligheter till annan finansiering

Ytterligare förstärkning av vår kassa kan komma att ske genom att avyttra orealiserade värden i projektportföljen eller med andra affärer av strukturell karaktär.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen för Systemhus AB (publ) är ansvarig för innehållet i Memorandumet. Styrelsen försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Memorandumet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållande i detta Memorandum återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser och finansiella utveckling. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast de bedömningar och antaganden som Styrelsen gör vid tidpunkten för Memorandumet. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.



Stockholm den 27 november 2017

Styrelsen, Systemhus AB (publ)

Peter Wittsten

Verkställande direktör

Styrelseledamot

Peter Hagerman

Styrelseledamot

Peter Lilliehöök

Styrelseordförande

VD HAR ORDET

SYSTEMHUS GÅR PÅ DATE MED FRAMTIDENS FASTIGHETSMARKNAD!

Sedan Luftman AB blev huvudägare i Systematisk Kapitalförvaltning i Sverige AB i juli 2017 har det hänt en hel del i Bolaget. I snabb takt har ett (1) bolag förvärvats, samt en projektportfölj bestående av ett antal utvecklingsprojekt som kommer att integreras i den nya verksamheten. Det är bara början, målet är att växa snabbt och vi ser redan framför oss ett antal tänkbara förvärv som skulle passa in i Systemhus. Alla förvärv skall syfta till att Systemhus skall få ökade resurser och en stabil plattform för utveckling och produktion av Hyresrätter i stor skala.

Värdet på verksamheten har gått från 4 miljoner kronor till dagens cirka 50 miljoner kronor. Omsättningen har gått från 0 till en förväntad omsättning på 24 miljoner kronor. Med en ständigt ökande trend är det nu dags att sjösätta Bolagets kraftiga fokusering på att få till stånd byggnation av hyresrätter i stor skala över riket (landet).

Bristen på bostäder uppvisas i 240 av Sveriges 290 kommuner, en siffra vi inte har haft sedan sent 1950-tal. Det innebär en stor möjlighet för Bolaget vars affärskoncept löser kommunernas problem. I en rapport, beställd av HSB och Riksbyggen uppskattas produktionsbortfallet, fram till 2030, hänförligt till bostadsbristen kunna uppgå till hela 660 miljarder kronor – bara i Stockholmsområdet.

Vi har ett unikt nätverk, helt i klass med aktörer som HSB och Skanska. Bolaget kommer att vara aktivt från markförvärv till inflyttning vilket ger oss en tillräcklig storlek och trovärdighet för att snabbt utnyttja en stor och snabbt växande affärsmöjlighet som byggbranschen fokuserar för lite på.

Systemhus har under hösten tagit fram ett antal koncept som möjliggör att bolaget kan öka i volym på ett kontrollerat och övergripande sätt. Koncepten är:

1. **SH-Lägenheten**, en genomtänkt, smart och rationell bostad
2. **Booduo**, ett smart sätt att bygga studentlägenheter
3. **SH Fem till Ett**, Marknadens smartaste modultänk
4. **SH Senior**, ett äldreboende med de senaste tekniska lösningarna
5. **SH Kvarter**, enheter med 8 lägenheter i två våningar

Samtliga koncept ovan är baserad på en likriktad produktion och arbetssätt vilket gör att Systemhus snabbt kan bedöma varje projekt.

Pre-IPO

Kapital från denna pre-IPO, totalt 4,5 mkr, kommer att ge en kassa att färdigställa de projekt som bolaget just nu hanterar. Pengar skall även användas att ta fram underlag för bolagets IPO och listningsprocess beräknad till tidig vår 2018, i samband med denna kommer bolaget även att förvärva ytterligare två projekt.

Ålderskurvan på vår projektportfölj innebär att vi från Q2 2019 och framåt kommer att göra avslut på ett antal projekt vilket kommer att leda till ett starkt kassaflöde för att klara detta behövs planerad emission. Pengar skall även användas till att utveckla våra koncept ytterligare så att vi i utgången av 2018 blir Sveriges modernaste bolag för produktion av Hyresrätter.

Vårt mål är att driva en modern och förvärvsdriven koncern som visar en snabb tillväxt med en stigande lönsamhet så att vi inom en inte alltför avlägsen framtid kan börja dela ut pengar till våra aktieägare.

Välkomna som aktieägare i Systemhus AB (publ).

Poul Dissing
Tillträdande verkställande direktör
Systemhus AB (publ)

Prognoser

(tkr)	2018	2019	2020
Försäljning	14 000	40 000	65 000
Inköp	-2 100	-20 000	-40 000
Bruttoresultat	11 900	20 000	25 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Personal	-800	-1 600	-3 200
Marknadsföring	-200	-400	-500
Konceptutveckling	-200	-500	-300
Lokaler	-100	-260	-260
Administration	-100	-350	-500
Emissionskostnader	-300	0	0
Summa kostnader	-1 300	-2 110	-2760
Resultat f. skatt	10 600	17 890	22 240

INBJUDAN TILL TECKNING

Styrelsen i Systemhus beslutade den 27 november 2017 med stöd av Årsstämman den 24 augusti 2017 att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av högst 4.285.714 aktier i syfte att ta in högst 4 500 000 kronor till Bolaget. Emissionen riktar sig till befintliga aktieägare och allmänheten utan företräde för befintliga aktieägare. Härmed inbjuds, i enlighet med villkoren i detta Memorandum, att teckna aktier i Systemhus.

Stockholm den 27 november 2017 Systemhus AB (publ)
Styrelse

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Inbjudan till teckning av aktie

Härmed inbjuds, i enlighet med villkoren i detta memorandum, att teckna aktier i Bolaget till kursen 1,05 kronor per aktier. Emissionen, omfattande högst 4 285 714 milj. aktier, har beslutats av styrelse den 27 Oktober 2017. Emissionen kan, vid fullteckning, inbringa 4.500.000 kronor, före emissionskostnader.

Teckningskurs

Teckningskursen är 1,05 krona per aktie. Courtage utgår ej.

Teckningstid

Teckning av aktier skall ske under tiden från den 7 december 2017 till och med den 22 januari 2018. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Emissionen kan inte avbrytas efter det att teckningsperioden har påbörjats.

Teckning/Anmälan

Anmälan om teckning av aktier skall ske på anmälningssedel som bland annat finns att ladda ner på Bolagets hemsida www.systemhus.se. Anmälningssedeln skall vara Bolaget tillhanda senast den 22 januari 2018. Det är endast tillåtet att insända en anmälningssedel. Om fler än en anmälningssedel insänds kommer endast den först erhållna att beaktas. Någon betalning skall ej ske i samband med anmälan utan sker i enlighet med vad som anges nedan. Observera att anmälan är bindande.

Tilldelning

Besked om eventuell tilldelning av aktier lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid skall erläggas enligt instruktion på avräkningsnotan och dras aldrig från angivet VP-konto eller depå. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs inte likvid i rätt tid kan tecknade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Tilldelning är inte beroende av när under teckningsperioden anmälan inkommer.

Handel i aktien

Aktierna i Bolaget är inte noterade på någon handelsplats. Bolaget har för avsikt att under våren notera bolaget på en för bolaget lämplig handelsplats.

Offentliggörande av utfallet i aktiespridningen

Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra utfallet av emissionen. Offentliggörandet kommer ske genom pressmeddelande och finnas tillgängligt på Bolagets hemsida.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med räkenskapsåret 2017.

Aktiebok

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras av Euroclear.

Tillämplig lagstiftning

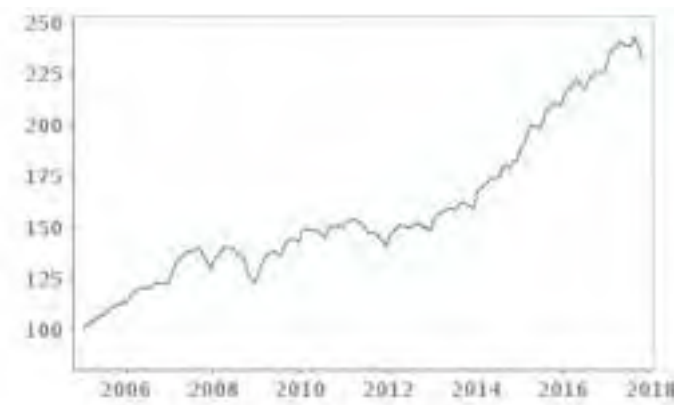
Aktierna lyder under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt. Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktier med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig via Bolagets hemsida, dels av aktiebolagslagen (2005:551).

HYRESMARKNADEN I SVERIGE

Prisfall på bostadsrättsmarknaden

Bostadsbyggandet har fortsatt att öka snabbt under 2017. Under senare tid har det kommit fler signaler om svårigheter att få avsättning för nyproducerade bostadsrätter. Boverket bedömer att det i dagsläget rör ett begränsat antal marknader där det har byggts mycket bostäder. På andra marknader är efterfrågan på nyproduktion god. Samtidigt har det spridits en osäkerhet om marknadsläget, när utbudet ökat och bostadspriserna fallit något.

Bostadspriserna i Sverige toppade under sommaren och har under hösten noterat det kraftigaste fallet på kort tid sedan finanskrisen. Statistik från Valueguard visar ett prisfall på 4,4 procent under de senaste tre månaderna.



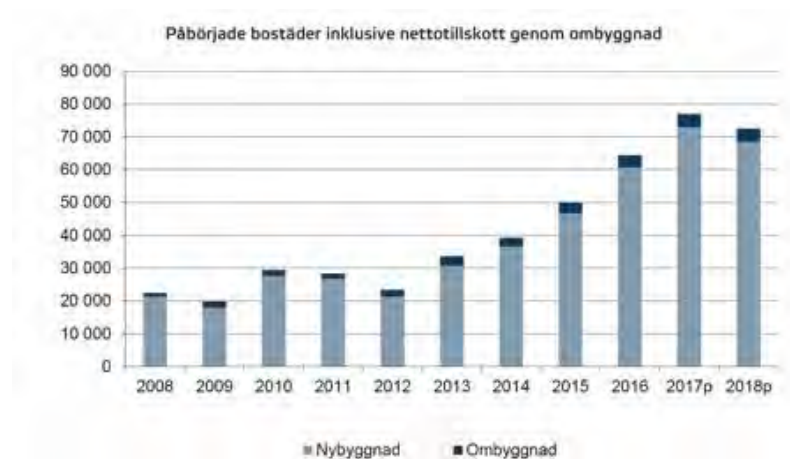
Källa: Valueguard.se

Fortsatt stora behov

Det senaste prisfallet för bostadsrätter till trots, är behoven av bostäder fortsatt stora på många håll, till följd av den starka befolkningsutvecklingen. Bolaget bedömer att en större del av produktionen framöver kan komma riktas mot hushåll med lite lägre köpkraft. Det kan öka basen för efterfrågan betydligt.

76 000 bostäder påbörjas i år

Boverkets prognos är att bostadsbyggandet ökar med 18 procent i år, då 76 000 bostäder påbörjas. Huvudscenariot för 2018 är att byggandet minskar något, främst på marknader där det redan har producerats mycket bostäder. Men utvecklingen av efterfrågan under 2018 är svårbedömd, bland annat beroende av om osäkerheten på bostadsmarknaderna får fäste. Fortsatt är kapaciteten ett väsentligt hinder för byggandet.



Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad.
Illustration: Boverket

Marknaderna är i olika faser

De lokala marknaderna är i olika faser, och på en del marknader kan toppen i byggstarterna ha nåtts redan 2016. År 2018 kan bostadsbyggandet komma att utvecklas starkast i Storgöteborg, där takten är under riksgenomsnittet och bostadspriserna har ökat snabbt under lång tid.

Prisfall för bostadsrätter kan gynna hyresrätten

Den senaste månadens prisnedgång på bostadsrätter förefaller vara driven av ett ökat utbud och en ökande osäkerhet rörande den framtida marknadsutvecklingen, inte av hushållens ekonomi och framtidsutsikter, som är fortsatt goda. Skärpta amorteringskrav kan dock minska den krets som har råd att efterfråga en ny bostad. Prisfallet kan även sänka hushållens riskvillighet.

Behovet av nya bostäder är fortsatt stort och bostadsbristen är ett alltjämt bestående problem i de flesta svenska kommuner. Vi kan framför allt räkna med en fortsatt hög efterfrågan på bostäder för människor med svagare ekonomi, eller dem som av någon anledning inte vill äga sin bostad, t.ex. minskad riskvillighet. Ett fortsatt prisfall på bostadsrättsmarknaden eller även en ökad osäkerhet kommer att leda till att efterfrågan på hyresrätter ökar. Det är en trend som vi kunde se på de marknader där finanskrisen ledde till mer bestående prisfall för privatägda småhus och lägenheter. Inte minst i USA där det traditionellt har ansetts som viktigt att äga sin bostad. Efter finanskrisen ökade efterfrågan på hyresrätter kraftigt och hyrorna ökade snabbt under flera år. Trenden var driven av att färre människor fick tillgång till bostadskrediter men även att färre människor ville ta risken i form av köp av egen bostad. Det går inte att utesluta en liknande utveckling på den svenska marknaden om förväntningar om stigande bostadspriser bryts. Banker kan komma att skärpa sina krav på låntagare och potentiella köpare kan bli mer avvaktande. Det skulle göra hyresrätten till ett mer attraktivt alternativ.

PROGNOS FÖR BOSTADSBYGGANDET NOVEMBER 2017

Prognos för antal påbörjade bostäder, november 2017	2016	2017	2018
Nybyggnad			
Flerbostadshus	47 400	58 000	55 500
Bostadsrätt	23 200	28 100	25 300
Hysesrätt	24 000	29 500	30 000
Äganderätt	200	400	200
Småhus	13 500	14 000	14 000
Total nybyggnad	60 900	72 000	69 500
Nettotillskott genom ombyggnad	3 700	4 000	4 000
Totalt påbörjade bostäder			

22 procents ökning för nyproduktionen

Enligt preliminära siffror från SCB påbörjades drygt 37 000 lägenheter under första halvåret 2017, vilket innebär en ökning om 22 procent jämfört med samma period förra året, då 30 776 lägenheter börjades byggas. Merparten av de nya lägenheterna, 30 450 stycken, byggs i flerbostadshus medan småhus endast stod för 7 150 påbörjade lägenheter.

Bostadsminister Peter Eriksson kommenterar i ett pressmeddelande att siffrorna är uppmuntrande och att de utgör ett bevis på att regeringens bostadspolitik fungerar.

— Nu ska vi fortsätta att utveckla arbetet. Under hösten 2017 fortsätter vi den moderna byggpolitiken. Regelverken förenklas, utbildningsplatserna blir fler och industrialiseringen av bostadsbyggnationen stöds för att möta bostadsbehovet. Fram till 2025 behövs 600 000 nya bostäder enligt Boverket, säger Peter Eriksson

Rekordhøgt bostadsbyggande inte tillräckligt

Enligt Boverkets senaste prognos påbörjas byggandet av 64 000 nya bostäder under 2016, vilket innebär en ökning med 30 procent från föregående år. 2017 beräknas 67 000 bostäder påbörjas, vilket skulle innebära en ökning på endast 5 procent. Den avstannande byggtakten beror på kapacitetsbrist snarare än efterfrågan, enligt rapporten. Enligt preliminära siffror påbörjades omkring 6 bostäder per 1 000 invånare i hela landet under tolv månadersperioden till och med juni i år. Enligt Boverkets prognos behöver det byggas 7 bostäder per 1 000 invånare fram till 2025 och den största andelen bostäder bör byggas mellan 2016 och 2020, enligt analysen. Byggtakten skulle alltså behöva ökas betydligt i många delar av landet.

Boverket menar också att eventuella stigande räntekostnader och sämre ekonomi för hushållen i kombination med ökad produktion kan leda till minskad efterfrågan på bostadsrätter och småhus i framtiden, samtidigt som det potentiellt kan möjliggöra byggandet av fler hyresrätter.

Det är viktigt att komma ihåg att antalet påbörjade bostäder inte nödvändigtvis är lika många som de som slutligen byggs. Prognosen är kraftigt uppskriven enligt Boverket, vilket understryker osäkerheten i underlaget.

STYRELSE, VD OCH ANDRA NYCKELPERSONER

Peter Lilliehöök, f. 1960 Styrelseordförande i styrelsen sedan 2016

Efter gymnasiet kurser på Stockholms universitet i ekonomi och juridik. Utbildad i finansanalys vid IFL och har 30 års erfarenhet från bank och finanssektorn. Större delen av Peters karriär har varit inom aktiemarknaden med bland annat aktiehandel, analys, förvaltning och företagsaffärer. Innan Peter startade egen konsultverksamhet inom corporate finance var han ansvarig för corporate finance på Spectra Fondkommission.

Antal aktier i Systemhus 200.000 st.



Peter Hagerman, f. 1956 Styrelseledamot i styrelsen sedan 2017

Utbildad Godkänd revisor. Arbetade på Öhman FK. som aktiemäklare under 14 år. Därefter startade Peter ett mindre VP-bolag där han var Vd. Efter försäljning av VP-bolaget startade Peter en Hedgefond med inriktning på OMX-terminer. (Första fonden i Sverige med bara ett tillgångsslag). Arbetar idag som fristående konsult inom finansbranschen.

Antal aktier i Systemhus 200.000 st.



Peter Wittsten, f. 1946 VD och styrelseledamot i styrelsen sedan 2017

Efter gymnasieskolan i Malmö blev Peter utexaminerad civilingenjör och i ekonomi i Lund. Peter har stor erfarenhet av byggprojekt - små och stora och han blev utnämnd till MD för det danska dotterbolaget NCC 1980. Efter det blev Peter direktör för Danica Ejendomme, då Danmarks största fastighetsinvestorare (pensionsfond). Peter växlade sedan till byråns sida som MD för CB Richard Ellis, Danmark (CB RE är den största fastighetsrådgivaren i världen). Peter avslutade sin karriär som anställd som VD för en stor investerare och utvecklare av parkeringsmöjligheter i Köpenhamn. Peter har under sin långa karriär inom fastighetsrelaterade områden uppnått en stor erfarenhet av projektutveckling och generell verksamhet i Europa, USA och delar av Afrika.



FINANSIELL INFORMATION

Systemhus AB (publ) Org.nr. 556606-1148

RESULTATRÄKNING

	2016/01/01	2016/01/01
Not	2016/12/31	2016/12/31
Nettoomsättning	0	0
Rörelsens kostnader	86 589	3 321
Rörelseresultat	86 589	3 321
Resultat från finansiella poster	-369	-48
Resultat efter finansiella poster	86 220	3 273
Årets resultat	86 220	3 273

BALANSRÄKNING

Not	2016-12-31	2015-12-31
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	16 314	0
Kassa och bank	0	0
Summa omsättningstillgångar	16 314	0
SUMMA TILLGÅNGAR	16 314	0

BALANSRÄKNING EGET KAPITAL OCH SKULDER

Aktiekapital (36 605 836 aktier)	500 000	983 719
Uppskrivningsfond	38 246 657	38 246 657
Överkursfond	0	186 572
Balanserat resultat	-38 818 767	-39 492 331
Årets resultat	86 220	3 273
Summa eget kapital	14 111	-72 110
Leverantörsskulder	2 203	56 061
Övriga skulder	0	1 049
Upplupna kostnader och förutbetalda	0	15 000
Summa kortfristiga skulder	2 203	72 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 314	0

AKTIE

Aktierna är denominerade i svenska kronor (kr). Systemhus aktier har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551). Det finns endast ett (1) aktieslag och samtliga aktier är fullt betalda.

Bemyndiganden

Vid årsstämman i Systemhus den 24 augusti 2017 bemyndigades styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 43.394.164 nya aktier motsvarande en ökning av aktiekapitalet med högst 1.500.000 SEK med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ägarlistaförteckning per den 28/11-2017

NAMN	ANTAL AKTIER	RÖSTER I %
Luftman AB	55 523 484	77,56
Bo-Göran Hansen	1 206 902	1,68
Jan Bolin	1 000 000	1,39
Margareta Lantz	1 000 000	1,39
Övriga	12 875 450	17,98
Totalt	71 605 836	100%

Aktieägaravtal

Styrelsen och verkställande direktören känner inte till några överenskommelser mellan några aktieägare som skulle kunna påverka röstetal eller andra maktförhållanden i Bolaget.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

Allmän bolagsinformation

Systemhus AB (publ), med organisationsnummer 556606-1148, registrerades vid Bolagsverket den 30 januari 2001 som ett lagerbolag under namnet Grundstenen 91505. Bolaget namnändrades till Push Development 2 AB den 24 augusti 2001. Den 21 maj 2002 namnändrades Bolaget till Leika Holding AB. Bolaget genomförde ytterligare en namnändring den 4 februari 2004 till Systematisk Kapitalförvaltning i Sverige AB. Den 10 februari 2006 ändrades namnet till Systematisk Kapitalförvaltning i Sverige AB (publ). Bolaget genomförde en namnändring den 10 november 2017 till Systemhus AB (publ). Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av Aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget är publikt. Bestämmelser i bolagsordningen är ej mer långtgående än Aktiebolagslagen vad gäller förändring av aktieägares rättigheter. Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Styrelsens säte är registrerat i Stockholms län, Stockholms kommun.

Huvudkontorets adress är:

Systemhus AB (publ), Centralplan 15, 111 20 Stockholm.

Tvister och rättsliga förhållanden

Sedan Luftman AB blev huvudägare i Systematisk Kapitalförvaltning i Sverige AB i juli 2017 har det hänt en hel del i Bolaget. I snabb takt har ett (1) bolag förvärvats och ett bolag med en projektportfölj bestående av tre utvecklingsprojekt som kommer att integreras i den nya verksamheten. Det är bara början, målet är att växa snabbt och vi ser redan framför oss ett antal tänkbara förvärv som skulle passa in i Systemhus. Alla förvärv skall syfta till att Systemhus skall få ökade resurser och en stabil plattform för utveckling och produktion av Hyresrätter i stor skala.

Information från tredje man

I detta Memorandum förekommer referenser till rapporter upprättade av utomstående. Ingen sådan rapport har genomförts på uppdrag av Bolaget. Styrelsen bekräftar att informationen återgivits exakt och att – såvitt Styrelsen känner till och har försäkrat genom jämförelser med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man – inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Handlingar tillgängliga för inspektion

Införälvade handlingar liksom de rapporter som refereras till i detta Memorandum finns under teckningstiden tillgängliga för påseende på Bolagets kotor, med adress enligt ovan. Även Bolagets stiftelseurkund, bolagsordning och räkenskaper för samtliga i Bolaget ingående bolag finns tillgängliga på samma adress.

Skattefrågor

Transaktioner i Systemhus värdepapper kan komma att medföra skattemässiga konsekvenser för innehavaren. Innehavaren av värdepapper i Bolaget rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall. För fysiska personer som är obegränsat skatteskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller av förvaltare om innehavet är förvaltarregistrerat. Systemhus ansvarar inte för att innehålla källskatt.

Information om de aktier som erbjuds

Aktiekapitalet i Systemhus uppgår före emissionen till 973 839 kronor, fördelat på 71 605 836 aktier. Efter genomförd och fulltecknad nyemission av 4 285 714 aktier kommer aktiekapitalet uppgå till 1 032 125 kronor fördelat på 75 891 550 aktier. Enligt den nuvarande bolagsordningen kan antalet aktier i Bolaget uppgå till högst 80 000 000 aktier.

Samtliga aktier har lika rätt till utdelning och del i Bolagets vinst och andel i tillgångar vid en eventuell likvidation. Det finns endast ett aktieslag, med lika rösträtt för varje Aktie. Aktieägarna har normalt företrädesrätt vid emission, i proportion till befintligt innehav. Avsteg från företrädesrätten kan i vissa fall förekomma, dock efter beslut av bolagsstämman. Aktierna är upprättade enligt svensk rätt och denominerade i svenska kronor.

Aktiebok

Bolagets aktiebok kontoförs av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 STOCKHOLM, som registrerar aktierna på den person som innehar aktierna. Aktieboken är offentlig och vem som helst kan begära ut ett utdrag från aktieboken mot en administrativ avgift. Sådan begäran skall riktas direkt till Euroclear Sweden AB.

Utdelning

Alla aktier har lika rätt till utdelning. De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med räkenskapsåret 2017 och som avslutas den 31 december 2017. Eventuell utdelning beslutas på ordinarie årsstämma.

Utspädningseffekt

Samtliga aktier som erbjuds i erbjudandet ingår i den nyemission som Bolaget genomför. Det sker därmed ingen försäljning av befintliga aktier. För befintliga aktieägare som inte tecknar sig i föreliggande emission uppstår en utspädningseffekt om totalt 4 285 714 nyemitterade aktier, vilket vid fulltecknad emission motsvarar ytterligare cirka 6,00 procent av aktierna i Systemhus.

Det finns inga ytterligare bemyndiganden eller åtaganden utöver föreliggande nyemission från bolagsstämman som påverkar antalet aktier i Bolaget.

Övrig information om aktierna

Bolagets aktier kan fritt överlåtas på annan part. Aktierna är ej föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolagets Aktie har ej heller varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. För att ändra aktieägarnas rätt i Bolaget krävs ett bolagsstämmebeslut med kvalificerad majoritet, dvs 2/3 av rösterna.

Värdering av aktierna

Teckningskursen i emissionen är satt utifrån den kurs som senaste förväret gjordes. Med teckningskursen som grund är värderingen av Bolaget "pre-money" 75 186 127 kronor.

RISKFAKTORER

En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och aktiens framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bland annat följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker. Bland tänkbara risker ingår: Begränsade resurser. Bolaget är litet med begränsade resurser vad gäller ledning, administration och kapital. Det finns risk att Bolagets resurser inte räcker till och att Bolaget därmed drabbas av finansiell såväl som operativt relaterade problem

Beroende av nyckelpersoner. Verksamheten är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Om nyckelpersoner lämnar eller inte kan anställas i Bolaget kan det få negativ inverkan på verksamheten.

Intjäningsförmåga och kapitalbehov. Ett misslyckande med att erhålla ytterligare finansiering vid viss tidpunkt kan medföra att Bolaget måste skjuta upp, dra ner på, eller avsluta verksamheter.

Försäljningsrisk. Det föreligger risk att de projekt som Bolaget säljer, inte får det genomslag på marknaden som förespeglats i detta

Memorandum

Konkurrens, Systemhus agerar på en konkurrensutsatt marknad. Det kommer alltid att föreligga risk att en ökad konkurrens från marknadsaktörer kan leda till minskade tillväxtpotentialer eller att Bolagets verksamhet på andra sätt påverkas negativt.

Prissättning av Bolagets produkter. Olika yttre omständigheter såsom t.ex. konkurrens, regulatoriska krav och konjunkturläge kan innebära att produkternas lönsamhet utvecklas sämre än vad styrelsen idag har anledning att förvänta sig.

Nuvarande och potentiella investerare bör beakta att en investering i Systemhus är förenad med risk och att det inte kan förutses huruvida aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Detta medför en risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.

Följande risker är förknippade med det erbjudna värdepapperet:

- Aktiemarknaden kan generellt gå ner av olika orsaker så som räntehöjningar, politiska utspel, valutakursförändringar och sämre konjunkturella förutsättningar.
- Bolaget är relativt litet med en stor del av Aktierna knutna till huvudägaren vilket gör att regelbunden handel på aktiemarknaden är begränsad. Det föreligger risk att Aktier förvärvade genom nyemissionen inte kan säljas till för innehavaren acceptabla nivåer vid varje given tidpunkt.
- Utdelning. Systemhus befinner sig fortfarande i ett utvecklingsstadium och har historiskt inte lämnat någon utdelning till aktieägarna. Det finns en risk att framtida kassaflöden inte kommer att överstiga Bolagets kapitalbehov eller att bolagsstämman inte tar beslut om att genomföra utdelningar.

BOLAGSORDNING FASTSTÄLLD VID EXTRA STÄMMAN 25 OKTOBER 2017

§ 1 Firma

Bolagets firma är Systemhus AB (publ). Organisationsnummer 556606-1148. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt via dotterbolag, intressebolag eller under andra samarbetsformer bedriva handel med fastigheter och byggprojekt, utöva konsultverksamhet inom bygg- och anläggningsområdet. Bolaget skall handla med aktier, såväl egna dotterbolag som andra noterade och onoterade aktier, samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall utgöra lägst SEK 500.000 kronor och högst SEK 2.000.000 kronor.

§ 5 Antalet aktier

Antalet aktier ska vara lägst 20.000.000 och högst 80.000.000 stycken.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av tre till sju ledamöter med högst två suppleanter.

§ 7 Revisorer

Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet samt sändas per mail till anmälda e-post adresser.

§ 9 Föranmälan

För att delta i stämman skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman. Denna dag får inte vara söndag, allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 10 Årsstämma

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Årsstämmans öppnande och val av ordförande vid stämman.
2. Upprättade och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning om stämman har blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordningen.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
8. Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter samt i förekommande fall antalet revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
11. Fastställande av styrelsearvoden och i förekommande fall revisorsarvoden.
12. Val av styrelse och eventuella suppleanter.
13. I förekommande fall val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Vid årsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av aktieägaren ägda aktier, utan begränsning i röstetalet.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. Lagen (1998:1497) om värdepapperscentraler och 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).



Systemhus AB (publ)
Centralplan 15
111 20 Stockholm

info@systemhus.se
systemhus.se

HYRES
BOSTADS RÄTTSUTVECKLING