

**Inbjudan till förvärv av aktier i SEHED Byggmästargruppen AB  
(publ) inför listning på NGM Nordic SME**

**Anmälningssperiod 13 januari 2025 till och med 27 januari 2025**

# VIKTIG INFORMATION

## VISSA DEFINITIONER

Med "**Bolaget**" eller "**SEHED**" avses, beroende på sammanhang, SEHED Byggmästargruppen AB (publ), org.nr 556767-5144, den koncern vari Bolaget är dotterbolag eller ett eller flera dotterbolag i koncernen. Med "**Koncernen**" avses i detta Memorandum den koncern i vilken SEHED är moderbolag. Med "**Memorandumet**" avses föreliggande informationsmemorandum. Med "**Erbjudandet**" avses erbjudandet att teckna aktier enligt villkoren i Memorandumet.

Vid hänvisningar till "**NGM Nordic SME**" alternativt "**NGM**" avses NGM Nordic SME, en alternativ marknadsplats för handel med aktier och värdepapper, som bedrivs av Nordic Growth Market. Med "**Stockholm Corporate Finance**" avses Stockholm Corporate Finance AB, org. nr 556672-0727, vilka agerar finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet. Med "**Aqurat**" avses Aqurat Fondkommission AB, org. nr 556736-0515, vilka agerar emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Med "**Euroclear**" avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074.

## ALLMÄNT

Detta Memorandum har upprättats med anledning av att styrelsen för SEHED har beslutat att ansöka om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på NGM Nordic SME som är en så kallad handelsplattform eller multilateral trading facility "**MTF**" som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad.

## VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Memorandumet utgör inte ett prospekt och har således inte upprättats enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 eftersom Erbjudandet är undantaget prospektskyldighet enligt lag (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning som föreskriver ett undantag från prospektskyldighet i avseende på värdepapper som erbjuds till allmänheten som understiger sammanlagt 2,5 miljoner euro under en tid av tolv månader. Finansinspektionen har således inte godkänt eller granskat detta Memorandum.

Avrundning har gjorts vid uträkningar i vissa delar av den finansiella informationen och procentsatserna som är inkluderade i Memorandumet. Som ett resultat av detta utgör de numeriska värden som visas som totalbelopp i vissa tabeller inte alltid de exakta summeringarna av de egentliga värdena. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i Memorandumet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Erbjudandet att teckna aktier enligt Memorandumet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Memorandumet får inte distribueras i eller till land där distributionen eller Erbjudandet enligt Memorandumet förutsätter ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot tillämpliga bestämmelser i sådant land. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av SEHED har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Inga aktier får erbjudas eller säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea, Ryssland, Belarus eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Memorandumet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Memorandum måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med risker, för mer information se avsnittet "*Risikfaktorer*". När en investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av SEHED och Erbjudandet enligt Memorandumet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Memorandumet och eventuella tillägg till Memorandumet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra andra uttalanden än de som finns i Memorandumet, och om så sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av SEHED och SEHED ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden.

## TVIST OCH TILLÄMPLIG LAG

Twist i anledning av Erbjudandet, innehållet i Memorandumet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Memorandumet och Erbjudandet.

## FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Memorandumet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta eller händelser samt uttalanden som är hänförliga till framtiden eller innehåller uttryck som, exempelvis "kan", "förväntar", "förutspås", "anser", "bedömer", "uppskattar", "förutser", "skulle", "planerar", "avser", "kommer", "potentiella", "ska", "bör" eller uttalanden med likande innebörd. De uttalanden av framåtriktad karaktär som finns i Memorandumet återspeglar Bolagets nuvarande syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling baserad på för Bolaget kända förhållanden och gäller vid tidpunkten för offentliggörandet av Memorandumet. Även om Bolaget anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framåtriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att denna framåtriktade information förverkligas eller visar sig vara korrekt. Framåtrinriktad information är förenad med kända och okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets direkta och indirekta kontroll. Presumtiva investerare uppmanas därför att ta del av den samlade information i Memorandumet beaktat att framtida resultat och utveckling, liksom andra förhållanden som omfattas av framåtriktade uttalanden, kan skilja sig väsentligt från Bolagets förväntningar. Någon försäkran att bedömningar som görs i Memorandumet avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, varken uttryckligen eller underförstått. Bolaget gör heller inga utfästelser om att offentligt uppdatera och/eller revidera framåtrinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

## BRANCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Memorandumet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till SEHEDS verksamhet och den marknad som Bolaget är verksam på. Såvitt Bolaget känner till och kunnat förvissa sig om har informationen som härrör från tredje man återgivits på ett korrekt sätt och inga uppgifter, vars utelämnande skulle göra den återgivna informationen vilseledande eller felaktig, har utelämnats.

## NGM Nordic SME

Bolagets aktier kommer att handlas på Nordic SME under kortnamnet SEHED B. Handeln i Bolagets aktier kommer vara tillgängliga i realtid på [www.ngm.se](http://www.ngm.se).

Nordic SME är en tillväxtmarknad för små och medelstora företag för notering och handel i aktier och aktierelaterade värdepapper som drivs av Nordic Growth Market NGM AB. Nordic SME är en tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med MiFID II (Markets in Financial Instruments Directive II). En investerare bör ha i åtanke att aktier och aktierelaterade värdepapper som är noterade på Nordic SME inte är börsnoterade och att bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag.

På Nordic SME gäller inte samma regler som för bolag på reglerade marknader, såsom definierat i EU-lagstiftning och implementerat i nationell lagstiftning, således gäller inte lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, eller Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IFRS). Det är också möjligt att under vissa förutsättningar notera aktier eller aktierelaterade värdepapper på en SME utan att prospektskyldighet föreligger enligt lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. På Nordic SME gäller inte heller Svensk kod för bolagsstyrning. Däremot gäller Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk samt kollegiet för svensk bolagsstyrnings "Takeoverregler för vissa handelsplattformar".

Handeln på Nordic SME sker i Nordic Growth Markets egenutvecklade handelssystem, Elasticia, vilket innebär att samtliga Nordic Growth Markets medlemmar kan handla i aktierna. Information om handeln, marknadsdata, distribueras i realtid till bland annat Bloomberg, Thomson Reuters, Infront och ledande internetportaler med finansiell inriktning. Realtidsmarknadsdata finns också tillgänglig utan kostnad på [www.ngm.se](http://www.ngm.se).

På Nordic SME ansvarar Nordic Growth Market NGM AB, en av Sveriges två börser med tillstånd från Finansinspektionen, för övervakningen av såväl de noterade bolagens informationsgivning som handeln i bolagens aktier.

#### **PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION**

Viss finansiell och annan information som presenteras i Memorandumet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen kan siffror i vissa kolumner inte överensstämma exakt med angiven totalsumma. Hänvisning till "**SEK**" avser svenska kronor. Med "**K**" avses tusen och med "**M**" avses miljoner. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Memorandumet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

## Innehållsförteckning:

Handlingar införlivade genom hänvisning .....	5
Ansvariga personer, information från tredje part och upprättande av Memorandumet.....	6
Motiv för erbjudandet.....	7
Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning .....	9
Redogörelse för rörelsekapital .....	15
Riskfaktorer.....	16
Villkor för värdepapperen.....	24
Villkor och anvisningar.....	28
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	33
Finansiell information och nyckeltal .....	44
Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information .....	51
Tillgängliga handlingar .....	54
Adresser .....	57

## Handlingar införlivade genom hänvisning

Investerare bör ta del av all den information som införlivats i Memorandumet genom hänvisning. Information, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Memorandumet. Nedan angiven information, som del av införlivade dokument, ska anses införlivade i Memorandumet genom hänvisning och utgör en del av Memorandumet. De delar av dokumenten som inte införlivats i Memorandumet bedöms antingen inte vara relevanta för investerare eller så återges motsvarande information på annan plats i Memorandumet.

Kopior av Memorandumet och de införlivade handlingarna kan erhållas elektroniskt via Bolagets hemsida, [www.sehedbyggmastargruppen.se](http://www.sehedbyggmastargruppen.se), eller i pappersformat på Bolagets adress Arenavägen 45, plan 7, 12177 Johanneshov.

Observera att informationen på SEHEDs eller tredje parts hemsida inte ingår i Memorandumet såvida inte denna information införlivas i Memorandumet genom hänvisning.

<b>SEHEDs årsredovisning för räkenskapsåret 2022 samt 2023 (reviderad)</b>	<b>Sidhänvisning i årsredovisningen (2023)</b>
Bolagets resultaträkning	5
Bolagets balansräkning	6
Noter	12
Revisionsberättelse	30

SEHEDs årsredovisning för räkenskapsåret 2022 samt 2023 finns tillgänglig på följande länk: <https://sehedbyggmastargruppen.se/finansiella-rapporter/>.

<b>SEHEDs delårsbokslut för perioden januari-september 2024 (ej reviderad)</b>	<b>Sidhänvisning i delårsrapporten</b>
Bolagets resultaträkning	2
Bolagets balansräkning	3
Bolagets rapport över förändring i eget kapital	5
Bolagets kassaflödesanalys	5

SEHEDs delårsbokslut för perioden januari-september 2024 finns tillgänglig på följande länk: <https://sehedbyggmastargruppen.se/finansiella-rapporter/>.

# Ansvariga personer, information från tredje part och upprättande av Memorandumet

## Ansvariga personer

Styrelsen för SEHED är ansvarig för innehållet i Memorandumet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som lämnas i Memorandumet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

SEHEDs nuvarande styrelsesammansättning presenteras nedan:

<b>Namn</b>	<b>Befattning</b>
Pål Wingren	Styrelseordförande
Eleonor Gustavsson	Styrelseledamot
Lars Gärde	Styrelseledamot
Kent Isaksson	Styrelseledamot
Ulf Johansson	Styrelseledamot
Ulf Westerberg	Styrelseledamot
Filip Wingren	Styrelseledamot

För fullständig information om styrelsen seavsnitt "*Bolagsstyrning – Styrelse*".

## Upprättande av Memorandumet

Läsaren uppmärksammas på att NGM ej granskar, och därmed ej lämnar något godkännande, avseende innehållet rörande Erbjudandet och dess villkor. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Bolagets värdepapper.

## Information från tredje part

Memorandumet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part i Memorandumet har återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av berörda tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Uttalanden i Memorandumet grundar sig på styrelsens och ledningens samlade bedömning om inga andra grunder uttryckligen anges.

## Motiv för erbjudandet

### Om SEHED

SEHED är en väletablerad koncern som består av specialistföretag inom byggentreprenader. Bolaget erbjuder kompletta helhetslösningar från projektledning till genomförande av entreprenader inom Koncernens arbetsområden. Utöver generell byggproduktion levererar SEHED moderna ROT-tjänster avseende fastighetens utsida såsom fasad, fönster, balkonger och tak och fastighetens insida i form av genomförande av stambyten och omfattande renoveringar av bostäder och lokaler.

### Bakgrund och motiv

Styrelsen och majoritetsägarna i SEHED har i samverkan med koncernledningen beslutat att en notering av Bolagets aktier på NGM Growth Market är ett naturligt nästa steg i bolagets utveckling och en viktig milstolpe i dess strävan att bibehålla sin position som en ledande och pålitlig aktör med entreprenader inom byggbranschen i Sverige. Inom SEHED har en professionaliseringsprocess pågått, där ledningen har förstärkts med externa styrelsemedlemmar, och där operativa rutiner successivt förbättrats för att minska projektrisker samt för att skapa förutsättningar för ökad tillväxt med stabil lönsamhet. Målet med denna process är att skapa en långsiktig god utveckling för Bolaget, samtidigt som de positiva egenskaperna av ett familjeägt företag med långsiktiga ägare bevaras.

Styrelsen anser också att en notering på NGM Nordic SME kommer att öka varumärkeskännetecken kring SEHED, vilket ytterligare stärker Bolagets förmåga att locka och behålla kompetenta medarbetare, samarbetspartners och kunder. Dessutom ger det SEHED tillgång till svenska och internationella kapitalmarknader, vilket ger ökade möjligheter till fortsatta förvärv som stödjer Bolagets verksamhet.

Erbjudandet omfattar enbart befintliga aktier som säljs av den nuvarande

Majoritetsaktieägaren och Bolaget kommer vid noteringen inte att ta in något kapitaltillskott. Majoritetsaktieägaren kommer att behålla en betydande del av sitt innehav och förbli engagerad i Bolagets fortsatta utveckling efter börsintroduktionen. Med stabil lönsamhet och kassaflöde bedömer Bolaget att man skall kunna finansiera större delen av sin tillväxt utan ytterligare kapitalanskaffning.

### Styrelsens försäkran

Styrelsen, som ansvarar för detta Memorandum, har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna som lämnas i Memorandumet är, såvitt de vet, överensstämmande med de faktiska förhållandena och av Börsen uppställda krav samt att ingenting har utelämnats som kan påverka bedömningen av bolaget.

### Rådgivare, intressen och intressekonflikter

Stockholm Corporate Finance AB är finansiell rådgivare och AG Advokat KB samt CMS Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB är legala rådgivare till SEHED i samband med Erbjudandet. Då samtliga uppgifter i Memorandumet härrör från Bolaget friskriver sig Stockholm Corporate Finance, AG Advokat KB samt CMS Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Memorandumet. Aqurat Fondkommission AB är emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Bolaget har anlitat Amudova AB som Mentor till Bolaget. Amudova AB äger inga aktier i Bolaget.

Stockholm Corporate Finance och Aqurat Fondkommission AB erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Därutöver har Stockholm Corporate Finance och Aqurat inga ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet.

Utöver ovanstående intressen i Erbjudandet bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet.



# Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning

## Marknadsöversikt

### Inledning

Sveriges byggsektor står inför en förväntad återhämtning efter en period med nedgångar i bostadsinvesteringar och ROT-arbeten. Efterfrågan på bostadsbyggande förväntas stärkas under 2025, främst drivet av lägre räntor, ökade reallöner och en försiktig uppgång i hushållens köpkraft.<sup>1, 2</sup>

Den svenska ekonomin väntas växa med 2,1 procent under 2025, en tillväxt huvudsakligen påverkad av ökad konsumtion och stabiliserad bostadsmarknad. Dessa faktorer, tillsammans med en prognostiserad uppgång i realinkomster, väntas bidra till ett mer gynnsamt klimat för investeringar inom byggindustrin.<sup>2</sup>

Inom ROT-segmentet förväntas en ökad efterfrågan, särskilt på grund av renoveringsbehov i offentliga byggnader såsom skolor och vårdinrättningar, vilket enligt Bolagets bedömning skapar gynnsamma marknadsförhållanden för SEHED.<sup>1</sup>

Vidare väntas investeringar inom lokalbyggande förbli stabila, understödda av växande behov av moderna lager- och logistiklösningar samt ökade industriella investeringar. Inom anläggningssektorn är investeringar inom energi- och transportinfrastruktur centrala tillväxt drivare, där både offentliga och privata aktörer planerar betydande projekt för att möta framtida behov och hållbarhetskrav. Offentliga investeringar, särskilt kopplade till försvarssektorn och kriminalvården, väntas också ge ett långsiktigt bidrag till sektorns utveckling.<sup>1</sup>

Den förväntade uppgången inom bygginvesteringar skapar gynnsamma förutsättningar för etablerade aktörer att kapitalisera på den växande efterfrågan. För SEHED, med en, enligt Bolagets bedömning,

stark position inom bygg- och fastighetssektorn, innebär detta möjligheter att konsolidera sin ställning på en återhämtande marknad med en ökad efterfrågan på kostnadseffektiva och hållbara bygglösningar.<sup>1</sup>

### ROT

Ombyggnadsinvesteringarna minskade med 3 procent under 2023. Denna nedgång drevs huvudsakligen av småhussektorn, som minskade med 5 procent, medan investeringarna i flerbostadshus ökade med 1 procent. Under året uppgick ombyggnadsvolymen till cirka 63 miljarder kronor inom småhus och knappt 50 miljarder kronor inom flerbostadshus, vilket är det segment där SEHED huvudsakligen är verksamt. Även om sjunkande räntor och stigande reallöner bidrog till att stödja ombyggnadsmarknaden kunde detta endast delvis motverka effekterna av fortsatt höga materialpriser, som ligger avsevärt högre än innan pandemin och kriget i Ukraina orsakade globala utbudsstörningar. Regeringens tillfälliga höjning av taket för ROT-avdrag bedöms ha en mycket begränsad effekt på produktionen, och ombyggnadsinvesteringarna i småhus förväntas minska med ytterligare 8 procent under 2024 innan de vänder uppåt med en tillväxt på 4 procent 2025. För flerbostadshus förväntas en gradvis återhämtning under de kommande åren, som resultat av ett fortsatt stort renoveringsbehov och ökade krav på energieffektivisering, vilket enligt Bolagets bedömning skapar möjligheter för aktörer som SEHED att kapitalisera på marknadens tillväxtpotential.<sup>1</sup>

ROT-aktiviteten inom lokalbyggnadssegmentet har också minskat under det senaste året och förväntas fortsätta minska något under innevarande år. Från och med 2025 förutspås dock en återhämtning, driven av ett växande renoveringsbehov i skolor och vårdbyggnader samt en intensifiering av energirenoveringar.

<sup>1</sup> Byggföretagen, Byggkonjunkturen #2 2024

<sup>2</sup> Swedbank Economic Outlook, november 2024

Denna utveckling stärks av implementeringen av EUs energieffektiviseringsdirektiv, vilket väntas skapa ytterligare efterfrågan inom segmentet.<sup>3</sup>

Under 2025 förväntas ombyggnadsvolymer som helhet stiga med 4 procent, där lägre räntor, stigande disponibla inkomster och ett fortsatt stort renoveringsbehov i både småhus och flerbostadshus bidrar till tillväxten. För flerbostadshusen är behovet av modernisering och energieffektivisering särskilt påtagligt. Regeringens tillfälliga höjning av taket för ROT-avdraget bedöms dock ha en begränsad effekt på efterfrågan i småhussektorn.<sup>2,3</sup>

Trots den förväntade uppgången under 2025 kommer de totala ombyggnadsvolymer sannolikt ligga under nivåerna före pandemin. Samtidigt utgör de ökade renoveringsbehoven och skärpta energikrav från EU ett viktigt stöd för marknaden, särskilt inom offentlig sektor.<sup>2</sup>

## Nyproduktion

Nybyggnadsinvesteringarna i Sverige har haft en kraftig nedgång under de senaste åren. Under 2023 minskade investeringarna med 39 procent jämfört med föregående år, och ytterligare en nedgång på 25 procent förväntas under 2024. Trots detta väntas en återhämtning påbörjas under 2025, med en prognostiserad tillväxt på 12 procent. Denna utveckling är framförallt ett resultat av sjunkande räntor, ökade disponibla inkomster och en stabilisering av bostadspriserna.<sup>2,4</sup> Bolaget bedömer, utifrån en ökning av offertförfrågningar och efter flera år av dämpad efterfrågan på grund av det makroekonomiska läget, att ett uppdämt behov av nyproduktion kommer att realiseras i takt med sjunkande räntor och förbättrad marknadsstabilitet.

Byggstarterna för flerbostadshus, inklusive hyresrätter, visar tecken på en återhämtning. Under 2024 förutspås en svag tillväxt, följt av en mer stabil utveckling under 2025. Offentliga fastigheter, såsom skolor och vårdinrättningar,

är också viktiga för nyproduktionen, särskilt med tanke på kraven på energieffektivisering enligt EU-regelverk.<sup>2</sup>

SEHED erbjuder nybyggnation av både bostäder och offentliga fastigheter genom dotterbolag. Med ett fokus på effektiva processer, kostnadsmedvetenhet och långsiktiga lösningar är det Bolagets bedömning att det är väl positionerat att möta det växande behovet av flerbostadshus och offentliga fastigheter.

Sammantaget indikerar prognoser att nyproduktionen kommer att återhämta sig gradvis under de kommande åren. För aktörer som SEHED, med erfarenhet inom flerbostadshus och offentliga fastigheter, finns möjligheter att kapitalisera på marknadens behov av energieffektiva och hållbara byggnader i enlighet med nya krav och framtida efterfrågan.

## Viktiga marknadsdrivkrafter

### Återhämtning i bygginvesteringar

Efter en period av kraftiga nedgångar förväntas bygginvesteringarna vända uppåt under 2025. Denna återhämtning drivs av sjunkande räntor, ökade disponibla inkomster och stabiliserade bostadspriser, vilket skapar förutsättningar för ökad aktivitet inom både nybyggnation och ombyggnadsinvesteringar. Prognosen för 2025 visar en total ökning av bygginvesteringarna med 5 procent, vilket innebär att sektorn kan börja återhämta sig efter flera utmanande år.<sup>2,5</sup>

### Offentliga investeringar som drivkraft

Den offentliga sektorn bidrar med stabilitet och långsiktighet i byggsektorn genom investeringar i infrastruktur och lokaler. Försvarssektorn och kriminalvården bidrar till denna utveckling genom omfattande projekt, medan äldreomsorg och sjukvård ser ökande investeringsbehov till följd av demografiska förändringar. Offentliga investeringar i lokaler förväntas växa med 3 procent under 2025, vilket ger stöd till sektorns återhämtning.<sup>2</sup>

---

<sup>3</sup> Byggfakta, Prognoscentret

<sup>2</sup> Byggföretagen, Byggkonjunkturen #2 2024

<sup>4</sup> SEB Nordic Outlook, november 2024

### **Flerbostadshus och hyresrätter**

Flerbostadshus, särskilt hyresrätter, förväntas få en central roll i bostadsbyggandets återhämtning. Byggstarternas av hyresrätter ökade redan under 2024 och förväntas fortsätta växa under 2025. Detta drivs av en politisk vilja att hålla igång produktionen samt behovet av moderna, kostnadseffektiva bostäder för att möta efterfrågan från hushåll och fastighetsägare.<sup>2</sup>

### **Stigande disponibla inkomster och räntenedgång**

Den ekonomiska utvecklingen för hushållen förbättras gradvis under 2025, med sjunkande räntor och stigande reallöner som centrala faktorer. Detta stärker både hushållens köpkraft och deras förmåga att efterfråga nyproduktion och renoveringstjänster. Denna positiva utveckling är avgörande för återhämtningen i hela byggsektorn.<sup>5</sup>

### **Konkurrensöversikt**

SEHED verkar i en fragmenterad marknad där konkurrensen främst utgörs av andra medelstora byggbolag med liknande strategier och branschfokus. Marknaden kännetecknas av låg cyklicitet, särskilt inom ROT-segmentet, där SEHED är verksamt som en av de ledande aktörerna.

SEHED bedömer att det finns flera faktorer inom Bolagets affärsområden som bidrar till betydande konkurrensfördelar och möjliggör att vissa aktörer kan särskilja sig. Exempelvis är tillgången till flera dotterbolag med olika kompetenser inom Koncernen en fördel, då SEHED kan erbjuda kompletta projekt. Detta har uppskattats av Bolagets kunder, som värdesätter möjligheten att anlita en leverantör för hela projektet.

### **Verksamhetsbeskrivning**

---

### **SEHED i korthet**

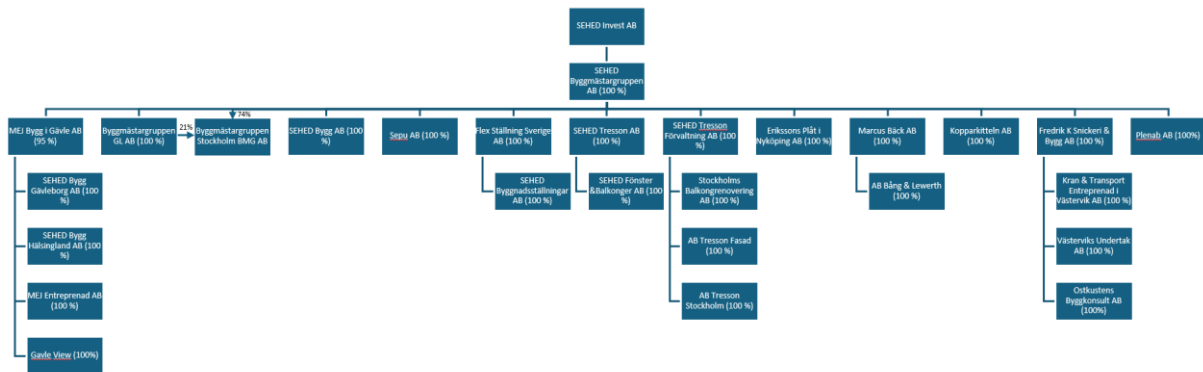
SEHED är en väletablerad aktör som består av specialistföretag inom bygg- och entreprenadsektorn. Bolaget erbjuder kompletta helhetslösningar inom byggnation, från projektering till genomförande av byggprojekt såväl inom ROT (Renovering, Ombyggnad och Tillbyggnad) som avseende nyproduktion. Sett till antal genomförda stambyten och fasadrenoveringar hör SEHED till de marknadsledande företagen inom dessa områden och är en heltäckande aktör inom ROT-tjänster. Dotterbolaget SEHED Tresson AB levererar tjänster inom fasadrenoveringar, inklusive tak, balkonger och fönster. Specialiserade plåttjänster tillhandahålls av Erikssons Plåt i Nyköping AB och Sveriges äldsta plåtslageri Aktiebolaget Bång & Lewerth. SEHED har också en etablerad ställning med lång erfarenhet inom nyproduktion. Koncernen har 380 anställda och är etablerad från Hälsingland i norr till Småland i söder. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Bolaget bedömer att SEHED har en beprövad tillväxtstrategi och en stark finansiell ställning med låg skuldsättning. SEHED har en kostnadseffektiv organisation inom nyproduktion med effektiva processer och låga overheadkostnader. Med en diversifierad och välrenommerad kundbas är SEHED mindre konjunkturkänsligt, vilket minskar kundberoendet och stärker Bolagets motståndskraft vid marknadsvängningar.

<sup>5</sup> Riksbanken Penningpolitisk uppdatering, november 2024

<sup>2</sup> Byggföretagen, Byggkonjunkturen #2 2024

## Organisation

Koncernens organisationsstruktur framgår av koncernskissen nedan.



## Historik

Med start 2006 i HED Fasad har Bolaget fortsatt att växa genom förvärv och ta nya geografiska marknader. Bolaget registrerades den 14 oktober 2008. Under 2009 gjorde Bolaget sitt första förvärv och namnändrades till SEHED. Under 2014 förvärvades Byggmästargruppen Stockholms BMG AB som innehöll ROT-verksamhet med anor från 1930-talet. Förvärvet breddade tjänsteutbudet till att omfatta såväl fastighetens skal som insida. Under 2017 expanderade Bolaget fasadverksamheten genom förvärv av Tresson Fasad AB. Under 2017 genomförde Bolaget även en geografisk expansion till Gävleborgs län och Hälsingland genom förvärvet av Byggtec Gävleborg AB. Under 2019 förvärvades MEJ Bygg i Gävle AB som tillsammans med Byggtec Gävleborg AB hade verksamhet inom nybyggnation. Bolaget genomförde även en ytterligare geografisk expansion till Södermanland genom förvärvet av Sveriges äldsta plåtslageri Aktiebolaget Bång & Lewerth samt Erikssons Plåt i Nyköping AB. Under 2023 utökades den geografiska närvaron genom förvärv av Fredrik K Snickereri och Bygg AB i Småland. I början av 2024 förvärvades Plenab AB vilket breddade tjänsteutbudet till nyproduktion i Mälardalen.

## Affärsidé

SEHED förenar traditionsrikt hantverk med framåtblickande innovation för att leverera högkvalitativa entreprenadlösningar. Bolaget strävar efter att minimera sin miljöpåverkan genom att använda hållbara material och metoder i dess projekt. Med SEHEDs certifierade

kompetens och engagerade medarbetare bygger Bolaget förtroende hos sina kunder.

## Affärsmodell och strategi

SEHED har en decentraliserad affärsmodell med specialiserade dotterbolag, som syftar till att skapa en entreprenöriell kultur med fokus på lönsamhet och självständigt ansvar. Genom strategiska förvärv och starkt lokalt fokus bedömer Bolaget att SEHED är väl positionerat för fortsatt tillväxt. Dotterbolagen behåller sin unika identitet, samtidigt som synergier inom kunderbjudande och leveranskedja driver effektivitet och lönsamhet. Bolagets kapitalstruktur och låga skuldsättning bedöms skapa förutsättningar för ytterligare tillväxt och förvärv. Genom att kontinuerligt identifiera potentiella förvärv och optimera integrationen av nya bolag stärker SEHED sitt tjänsteutbud och expanderar geografiskt, med framgångsrika exempel som Byggtec i Gävleborg AB och MEJ Bygg i Gävle AB, numera SEHED Bygg i Hälsingland AB respektive SEHED Bygg Gävleborg AB.

## Vision och målsättning

SEHED skall överträffa kundens förväntningar. Bolaget eftersträvar att vara ett av de ledande entreprenörerna/företagen inom dess verksamhetsområden som är känt för sitt stora engagemang, med leverans av entreprenader av hög kvalitet, högt hållbarhetstänkande, stor kundnytta och kundnöjdhet.

SEHEDs målsättning är:

- att uppnå en EBIT-marginal överstigande fem (5) procent.
- att leverera en långsiktig stabil omsättningstillväxt som överträffar branschens genomsnittliga utveckling över en konjunkturcykel.
- att bibehålla en hög finansiell stabilitet med låg skuldsättning och positiv nettokassa.
- att dela ut 30 – 50 procent av årets resultat efter skatt förutsatt att Bolagets finansiella situation i sin helhet är stabil och tillfredsställande samt med hänsyn tagen till kassaflöde och framtidsutsikter.
- att vara en attraktiv arbetsgivare.
- att tillhöra de bästa byggföretagen ur ett hållbarhetsperspektiv.

### **Framtidsutsikter**

SEHED ser stora möjligheter till fortsatta lönsamhetsförbättringar och tillväxt framöver, både organiskt, med flera stora projekt och genom nya förvärv. Via förvärven ska SEHED successivt utöka Koncernens geografiska närvaro i Sverige, samt fortsätta med satsningar inom ny teknologi, inklusive digitala verktyg för att förbättra projektstyrning och produktivitet, vilket ska göra Bolaget väl positionerat för att stärka marknadspositionen och konkurrenskraften.

### **Tjänster**

SEHED erbjuder ett brett utbud av tjänster som täcker hela byggprocessen.

#### Fasadtjänster

Med fokus på fasadrenoveringar levererar SEHED högkvalitativa och kostnadseffektiva lösningar till miljonprogrammet, äldre fastigheter, kulturbyggnader eller nyproduktion. Under 2023 utökades satsningen på fönster- och balkongarbeten, vilket ytterligare stärkt Koncernens kompetens för

fastigheters yttre underhåll. Verksamheten omfattar heltäckande yttre underhåll inklusive tak, fasader, balkonger och fönster. Bolaget erbjuder också ett komplett utbud inom plåt- och tätskiktsentreprenader med bland annat Sveriges äldsta plåtslageri.

#### ROT

Inom ROT-segmentet erbjuder SEHED totalentreprenader för bostäder och kommersiella fastigheter. SEHED är ett av de marknadsledande specialistföretagen på stambyten med kvarboende samt totalrenovering av bostäder. Inom det kommersiella segmentet utförs om- och tillbyggnader av kontor, butiker, skolor och andra fastigheter. Bolagets erfarenhet av att arbeta med komplexa projekt och samverkansentreprenader bidrar till hög kundnöjdhet och långsiktiga relationer.

#### Nyproduktion

Nyproduktionsverksamheten omfattar bostäder och offentliga byggnader, både i samarbete med externa byggbolag och i egen regi, där samarbeten med arkitekter och fastighetsägare är centrala. Genom effektiv resursanvändning och optimerade processer har SEHED etablerat en kostnadseffektiv modell för nyproduktion.

### **Kunder**

Kundbasen är diversifierad och välrenommerad och utgörs av bostadsrättsföreningar, privata fastighetsägare och offentliga aktörer samt av större byggbolag. Den stora kundspridningen minskar exponeringen mot enskilda kunder och stärker Bolagets motståndskraft vid marknadssvängningar. Bolaget har långvariga relationer med välkända aktörer vilket ytterligare stärker SEHEDs rykte som en pålitlig samarbetspartner. SEHEDs marknadsposition och renommé har möjliggjort en historiskt stabil projektpipeline, vilket medfört ett lågt behov av större marknadsföringsutgifter.

## Allmän bolagsinformation

Bolagets företagsnamn är SEHED Byggmästargruppen AB (publ) och Bolagets organisationsnummer är 556767–5144. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 19 september 2008 samt registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2008. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 984500951BD9CB9DB249.

Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län med adress Arenavägen 45 plan 7, 121 77 Johanneshov och telefonnummer 08 712 00 30. Bolagets hemsida är [www.sehedbyggmastargruppen.se](http://www.sehedbyggmastargruppen.se). Notera att informationen på hemsidan inte ingår i Memorandumet såvida inte denna information införlivas i Memorandumet genom hänvisning. Se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Bolagsvärdet före Erbjudandet är 477 MSEK (beräknat som Erbjudandepriiset per aktie multiplicerat med det totala antalet utestående aktier i Bolaget).

### Anställda

Under räkenskapsåret 2023 hade Koncernen i medeltal 381 anställda jämfört med 391

medeltal anställda under 2022. Per dagen för Memorandumet har Koncernen 380 anställda. Ingen personal är anställd på tidsbegränsad basis.

### Investeringar

#### Väsentliga investeringar sedan Bolagets senaste finansiella rapport

Bolaget har sedan den 31 december 2023, fram till dagen för Memorandumet, inte gjort några väsentliga investeringar.

#### Pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar

Under 2024 har förvärv skett av Fredrik K Snickeri och Bygg AB med dotterbolag samt Plenab AB. Bolaget har ett pågående förvärv av en ställningsrörelse med ställningar i storleksordningen 50 000 kvadratmeter. Bolaget har inga åtaganden om framtida investeringar med undantag för tilläggsköpeskillingar i redan genomförda förvärv.

#### **Väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur sedan Bolagets senaste finansiella rapport**

Det har inte skett några väsentliga förändringar i Bolagets låne- och finansieringsstruktur efter den 31 december 2023 fram till dagen för Memorandumet.

## **Redogörelse för rörelsekapital**

Styrelsen gör bedömningen att det befintliga rörelsekapitalet (det vill säga rörelsekapital före genomförandet av Erbjudandet) täcker Bolagets aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Per den 30 september 2024 hade Bolaget ett rörelsekapital om 101 MSEK beräknat som summa omsättningstillgångar med avdrag för kortfristiga skulder. Bedömningen baseras på Bolagets tillgång till likvida medel och tillgångar för att kunna täcka Bolagets skulder när de förfaller till betalning och med antagandet av "worst case" scenario, det vill säga om det finns tillräckliga resurser för att täcka ett rimligt sämsta scenario. Genom en notering bedömer Bolagets styrelse att möjligheter att genomföra ytterligare expansion ökar.

## Riskfaktorer

*En investering i SEHED är förknippad med risker. De riskfaktorer som presenteras nedan beskriver SEHEDs affärs- och verksamhetsrisker, branschrisker, legala och regulatoriska risker, risker relaterade till SEHEDs aktie samt risker relaterade till spridningen av aktier. När en riskfaktor är relevant i fler än en kategori, presenteras riskfaktorn enbart under den kategori som anses vara den mest relevanta för den aktuella riskfaktorn. Den mest väsentliga riskfaktorn under respektive kategori presenteras först. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel och hög.*

### Risker relaterade till SEHED, branschen och marknaden

#### SEHED är föremål för projektrelaterade risker

SEHEDs huvudsakliga verksamheter omfattar projekt inom byggtreprenad, plåtslagerverksamhetbyggservice och byggnadsställningar.

Projekt inom dessa verksamhetsområden är den primära inkomstkällan och den ekonomiska lönsamheten är således beroende av de enskilda projektens resultat. Utmaningarna i SEHEDs verksamhet handlar i stor utsträckning om att förutse, beräkna och hantera risker hänförliga till de olika projekten. Inom byggbranschen blir i regel konsekvenserna av projekt med negativt utfall väsentligt större än fördelarna av projekt med positivt utfall. Ett väl genomfört projekt kan exempelvis resultera i att marginalen för projektet ökar med någon procentenhet, medan ett stort förlustprojekt kan ha en negativ resultatavvikelse som är betydligt större. Byggbranschens traditionellt sett låga marginaler kräver således i regel att bolaget lyckas genomföra flera lönsamma

projekt för att kunna kompensera för ett enda förlustprojekt.

De operationella riskerna är avsevärt högre än de finansiella riskerna i byggbranschen. Inför varje projekt gör SEHED en undersökning av respektive projekt och tar fram en kalkyl baserat på en beräknad prognos för projektet. Om SEHEDs kalkyl i inledningsfasen av ett projekt baseras på en otillräcklig undersökning och därmed en felaktig prognos, kan detta leda till att det uppstår förlust i projektet eller att projektuppdraget över huvud taget inte erhålls. Vidare avräknas SEHEDs projekt med successiv vinstavräkning, vilket innebär att vinsten baseras på den senaste slutkostnadsprognosen och redovisas i takt med att kostnaderna upparbetas. Varje projekt utvärderas kvartalsvis där justeringar av vinstavräkningen görs för eventuella förändringar i den bedömda kostnaden för att slutföra projektet. Uppskattade förluster i pågående projekt redovisas i sin helhet vid den tidpunkt bedömningen görs. I ett förlustprojekt som tidigare har rapporterat vinst måste den tidigare avräknade vinsten kostnadsföras och vid samma tillfälle ska hela den bedömda förlusten kostnadsföras. Om inga ytterligare förändringar sker, kommer projektet att redovisa noll i bruttoresultat under återstoden av produktionsperioden. Detta kan i sin tur medföra att SEHEDs externa finansiella redovisning från tid till annan kan komma att bli missvisande.

Vid byggtreprenad förekommer vissa projektrelaterade risker, såsom förseningar, konstruktionsfel, dolda fel, andra fel, skador, föroreningar, risker relaterade till arbetsplatsolyckor samt risker relaterade till underentreprenörer. Det finns dessutom en risk för att Bolaget eller dess kunder inte kan erhålla erforderliga myndighetstillstånd eller godkännanden för projekten och att alla förändringar i villkor, planer, regler och legala krav kan leda till förseningar eller ökade kostnader, exempelvis i form av kostnader för omallokering av personal från ett projekt till ett annat. För det fall projekt försenas kan detta även leda till att parter med vilka SEHED har ingått avtal om exempelvis nybyggnation kan göra påföljder, såsom vite eller skadestånd,



gällande mot SEHED. I förhållande till utförda och resultatavräknade projekt är SEHED dessutom föremål för risken att av SEHED utställda garantier kan komma att aktualiseras.

SEHEDs projekt kan baseras på olika typer av kontraktsformer. Risken avseende priser på varor och insatsmaterial varierar i stor utsträckning beroende på kontraktstyp. I vissa projekt ansvarar exempelvis kunden för eventuella kostnadsökningar genom att parterna har avtalat om löpande räkning. Andra projekt kan regleras av avtal om fast pris vilket innebär att SEHED står risken för eventuella kostnadsökningar om avtalen inte innehåller indexeringsklausuler som tillåter uppräknings av kontraktsvärdet motsvarande prisökningarna. SEHED kan således bli föremål för kostnadsökningar som kan leda till minskade marginaler och få en negativ inverkan på projektens lönsamhet.

En del av SEHEDs projekt genomförs inom ramen för samarbetsformen partnering. Partnering kännetecknas ofta av större projekt i samverkan med kund med stabil lönsamhet över tid och hög andel återkommande kunder, vilket anses vara viktiga faktorer för att uppnå Bolagets finansiella mål. Fördelarna med samarbetsformen partnering kan hänföras till att gemensamma incitament avtalas mellan SEHED och kunden, vilket medför ekonomisk vinning i form av effektiviseringar samt att eventuella kostnadsöverskridelser fördelas mellan SEHED och kunden. Samarbetsformen bygger i hög utsträckning på ömsesidigt förtroende samt ett gott samarbete mellan SEHED och dess kunder. Om något samarbete inte utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till att andelen partneringsprojekt minskar, vilket i sin tur skulle kunna leda till att SEHED inte uppnår sina finansiella mål.

Om en eller flera ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras och motåtgärder inte vidtages kan det få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle kunna ha en hög negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget

bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

### **SEHEDs verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer**

Branschen i vilken SEHED verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. SEHED är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Hälsingland, Gästrikland, Mälardalen, Stockholm, Uppsala, Sörmland och Småland eftersom SEHED är verksam inom dessa geografiska områden. Om en eller flera av dessa faktorer eller regioner utvecklas negativt, skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på SEHED verksamhet, resultat och finansiella ställning. Om SEHEDs finansiella situation förändras till följd av att antingen större leverantörer eller underentreprenörer möter finansiella svårigheter, yttre faktorer såsom Covid-19 och högre elpriser som påverkar betalningsförmågan, och/eller nuvarande eller framtida politiska förslag eller reformer, kan konsekvensen bli att SEHEDs intäkter blir lägre än beräknat. Vidare har kriget i Ukraina, liksom de handelssanktioner och påverkan på den globala försörjningskedjan som följt i deras kölvatten, lett till förhöjd volatilitet på de globala finansmarknaderna och påverkar den globala ekonomin negativt.

SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

### **SEHED verkar på en konkurrensutsatt marknad och Bolaget kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt**

SEHED verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender,

samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar. Vidare är SEHED verksam på en marknad där vissa av Bolagets konkurrenter har större finansiella resurser och kapacitet än Bolaget för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att rekrytera eller behålla kompetent personal eller reagera snabbare på förändringar i kunders behov. Om SEHED inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

#### **SEHED är beroende av underentreprenörer**

SEHED använder till viss del externa underentreprenörer, vilket gör att Bolaget är beroende av tillgången till externa leverantörer och priset för sådana tjänster. Bolagets avtal med sådana underentreprenörer exponerar även SEHED för motpartsrisiker, det vill säga att Bolagets underentreprenörer inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de avtal som ingåtts med Bolaget. Dessutom medför Bolagets beroende av externa leverantörer vissa projektrelaterade risker, såsom förseningar, konstruktionsfel, dolda fel, andra fel, skador och föroreningar av skäl hänförliga till leverantören. Även om Bolaget kan ha ett giltigt regressanspråk gentemot en leverantör, kan den berörda beställaren, under vissa omständigheter, kräva ersättning från eller säga upp avtalet med SEHED. Användningen av underentreprenörer medför även att SEHED är exponerat för risker relaterade till arbetsplatsolyckor, vilket i sin tur kan leda till att Bolaget blir föremål för rättsliga förfaranden eller skador på dess renommé. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

#### **SEHED är föremål för osäkerhet och risker relaterade till fastighetsutvecklingsprojekt, däribland oförutsedda kostnader samt efterfrågan på bostäder**

En mindre del av SEHEDs verksamhet utgörs av att inom ramen för projekt förvärva, utveckla och avyttra fastigheter. Fastighetsrelaterade transaktioner är förenade med osäkerhet och risk, exempelvis beträffande oförutsedda kostnader för miljösanering, hantering av tekniska problem samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna. Projektrelaterade problem i samband med fastighetsutveckling kan dessutom leda till att ledningens uppmärksamhet avleds från SEHEDs befintliga verksamhet, men också leda till ökade kostnader som kanske inte går att få ersättning eller kompensation för. SEHEDs fastighetsutveckling är dessutom beroende av tillgången till erforderlig finansiering på för Bolaget acceptabla villkor samt tillgången till fastigheter på attraktiva områden och marknader.

Bolagets förmåga att framgångsrikt genomföra fastighetsutvecklingsprojekt kan vidare påverkas av exempelvis marknadsfaktorer, såsom efterfrågan på bostäder, effektiviteten av projektledning, kostnadsanalys och kontroll, förändringar avseende skatter och avgifter, möjligheten att avyttra fastigheterna efter genomfört utvecklingsprojekt, samt faktorer som kan leda till förseningar och ökade eller oväntade kostnader. Det finns dessutom en risk för att Bolaget inte kan erhålla erforderliga myndighetstillstånd eller godkännanden för utveckling, att den tillåtna användningen av förvärvade fastigheter förändras och att förändringar i villkor, planer, regler eller legala krav kan leda till förseningar eller ökade kostnader.

Om en eller flera ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, kan det få en väsentlig negativ inverkan på verksamheten, resultatet och på den finansiella ställningen. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha

en låg negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

### **SEHED omfattas av olika regelverk och förändringar i legala förhållanden som kan få en negativ inverkan på Bolaget**

SEHEDs verksamhet är föremål för svenska lagar och regelverk avseende exempelvis bygglov och planläggning, byggnadsstandarder och byggnormer, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler, regler om tillåtna konstruktionsmaterial samt byggnadsklassifikationer.

Bolaget är och kan i framtiden även bli föremål för ytterligare legala restriktioner. Dessutom kan Bolagets verksamhet påverkas av regionala och överstatliga regelverk såsom EU-lagstiftning. Lagstiftning och andra regelverk kan förändras och det finns en risk för att Bolaget inte kan uppfylla sådana förändrade krav utan att behöva vidta betydande åtgärder och lägga ned betydande kostnader, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

### **SEHED är beroende av olika beslut och tillstånd**

SEHEDs verksamhet är beroende av olika beslut och tillstånd på såväl politisk nivå som tjänstemannanivå. Sådana tillstånd och beslut innefattar bland annat detaljplaner, bygglov och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att SEHED, eller de projekt som Bolaget genomför åt kund, i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan beslut komma att överklagas och därmed fördröjas väsentligen och beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för SEHED negativt sätt, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på verksamheten, resultatet och på den finansiella ställningen. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på

Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

### **SEHED är beroende av att kunna behålla och rekrytera kvalificerad personal, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens**

SEHED och dess verksamhet är beroende av att kunna rekrytera, behålla och dra nytta av nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. SEHEDs befintliga nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens inom byggentreprenader, plåtslagerverksamhet, byggservice och byggnadsställningar. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på bygg- och fastighetsmarknaderna i Hälsingland, Gästrikland, Mälardalen, Stockholm, Uppsala, Sörmland och Småland. Nyckelpersonerna är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av SEHEDs verksamhet.

Det finns en risk för att medlemmar i ledningsgruppen eller andra nyckelpersoner bestämmer sig för att lämna SEHED och det kan vara svårt att attrahera och behålla kvalificerade personer med rätt kompetens. En förlust av ett betydande antal av SEHEDs medarbetare eller någon av dess nyckelpersoner kan påverka Bolagets verksamhet, samtidigt som ledningens tid måste avsättas till att hitta lämpligare ersättare eller att täcka upp för en sådan vakans till dess att en lämplig ersättare har hittats. En oförmåga från SEHEDs sida att locka till sig och behålla kvalificerad personal eller att på ett effektivt sätt implementera lämpliga successionsplaner kan få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och på den finansiella ställningen. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på resultatet och på den finansiella ställningen. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

### **SEHED är exponerat för kredit- och motpartsrisker**

SEHED är exponerat för risken att inte få betalt från nuvarande och framtida kunder. Vidare är Bolaget exponerat för kreditrisker i förhållande

till de banker i vilka Bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot SEHED, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

#### **SEHED är exponerat för finansieringsrisker**

Med finansieringsrisk avses risken att SEHEDs finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för SEHED oförmånliga villkor. SEHED har vid dagen för detta Memorandum en nettokassa. Bolaget kan dock i framtiden komma att ta upp ytterligare extern finansiering i olika former och på olika villkor. Om SEHED i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om SEHED inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera eventuella framtida låneavtal eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för SEHED oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **SEHED är exponerat för likviditetsrisker**

Med likviditetsrisk avses risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.

SEHEDs likvida medel uppgick per den 30 september 2024 till 240 MSEK i form av banktillgodohavanden. Därutöver har SEHED en checkräkningskredit om 30 MSEK, varav 3,4 MSEK har utnyttjats per den 30 september 2024. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **SEHED är exponerat för valutarisker**

SEHED köper en mindre del av materialet till sina byggtreprenadkontrakt från leverantörer i andra länder än Sverige och betalar därför i andra valutor än SEK. Bolaget är därmed exponerat mot risken för negativ resultatpåverkan orsakad av valutakursförändringar. Ökade kostnader för kraftiga valutakursförändringar i samband med materialinköp som inte kan föras över på SEHEDs kunder skulle kunna få en mindre negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **SEHED är exponerat för ränterisker**

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar räntenettet. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar räntenettet beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid. Då SEHED för närvarande har en betydande nettokassa kan samtlig belåning från kreditinstitut lösas omgående om något inträffar som gör detta angeläget. Vid dagen för detta Memorandum är SEHED exponerat för ränterisker genom en checkräkningskredit med en rörlig ränta om för närvarande cirka 6,0 procent, samt ett förvärvslån med en ränta som per den 30 september 2023 uppgick till 4,0 procent. Bolaget kan dock i framtiden komma att ta upp ytterligare extern finansiering i olika former och med varierande ränteeponering. Då förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler alltid får genomslag i räntenettet över tid, finns det således en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på SEHED i framtiden. Vidare kan negativa räntor påverka SEHEDs möjligheter att framgångsrikt implementera vald räntebindningsstrategi. Om dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

### **Risk för nedskrivningar av SEHEDs goodwill**

Per den 30 september uppgick SEHEDs goodwill i balansräkningen till 221 MSEK och hänför sig till gjorda förvärv. Det åligger SEHED att årligen pröva nedskrivning för goodwill. En prövning av goodwill måste också ske när händelser eller omständigheter indikerar att det redovisade värdet är högre än återvinningsvärdet. Det finns således en risk att SEHED i framtiden kan tvingas göra nedskrivningar av goodwill och sådana nedskrivningar kan, om de är betydande, få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

### **SEHED är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker**

SEHED är föremål för omfattande och allt strängare miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till Bolagets verksamhet. Exempelvis följer det av miljöbalken (1998:808) att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret i vissa fall bäras av den part som förvärvat fastigheten, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbets säkerhet, hantering av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att SEHED drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare skulle sådana förändringar kunna leda till ökade kostnader eller förseningar för att SEHED ska kunna genomföra sina projekt på ett för Bolaget önskvärt sätt. Alla sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

### **Skador på SEHEDs renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader**

SEHEDs renommé är central för dess intjäningsförmåga och följaktligen är Bolagets verksamhet känslig för risker relaterade till renomméskador. SEHEDs renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att SEHED som en kompetent och seriös marknadsaktör påverkas negativt. Om SEHEDs renommé skulle försämrats eller om SEHEDs skulle drabbas av negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för SEHED, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

### **SEHED är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden**

SEHED är från tid till annan involverats i legala processer med kunder, leverantörer, underentreprenörer och utomstående parter inom ramen för SEHEDs dagliga verksamhet. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att SEHED blir skyldig att betala skadestånd eller att Bolaget inte får full ersättning för genomfört arbete. SEHED kan bli inblandat i tvister inom ramen för sin vanliga affärsverksamhet och riskerar att bli föremål för stämning avseende anspråk som rör byggentreprenader, byggservice, förvärv eller försäljning av fastigheter samt arbetsrelaterade tvister. Dessutom kan SEHED, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar, och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande

rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden, oavsett dess utgång, få en negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

### **SEHEDs verksamhet påverkas av förändrade redovisningsregler vilket bland annat kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning**

SEHEDs verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att SEHEDs redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av, och behöva anpassas till, förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring SEHEDs redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHEDs bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

### **SEHEDs försäkringsskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvarsskyldighet eller andra skador**

Bolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis Bolagets byggentreprenader. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för SEHED att försäkra sig mot. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger

försäkringsskyddet, kan Bolaget bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, resultat och finansiella ställning. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medelhög negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

### **Risker relaterade till aktien och Erbjudandet**

#### **Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad för aktierna inte utvecklas och att priset på aktierna kan bli volatilt**

Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas, eller, om den utvecklas, inte kommer att bli bestående efter att Erbjudandet slutförts. Om en sådan marknad inte utvecklas eller upprätthålls kan det få en negativ påverkan på likviditeten och aktiekursen, vilket kan öka aktiekursens volatilitet. Det finns en risk att investerare inte kan sälja sina aktier snabbt eller till marknadspris om det inte förekommer någon aktiv handel med SEHEDs aktier. Aktiekursen för ett noterat bolag kan vara mycket volatil och efter Erbjudandet kan aktiekursen komma att fluktuera betydligt på grund av olika faktorer. Vissa faktorer kan vara specifika för SEHED och dess verksamhet och vissa faktorer kan vara hänförliga till byggbranschen eller aktiemarknaden i allmänhet. Det finns en risk att aktiernas marknadsvärde sjunker och att aktierna handlas till priser som är lägre än priset i Erbjudandet, oavsett SEHEDs faktiska resultat. Det finns därför en risk för att en likvid marknad för aktierna uteblir och att investerare inte kan sälja sina aktier till önskat pris eller över huvud taget. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan för Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

**Vissa aktieägare kan fortsätta att ha ett betydande inflytande över SEHED och dess verksamhet och det är möjligt att dessa aktieägares intressen inte överensstämmer med andra aktieägares intressen**

När Erbjudandet slutförs kommer SEHED Invest AB äga cirka 81 procent av aktierna och inneha cirka 87 procent av rösterna i SEHED (baserat på full anslutning i Erbjudandet) ("Majoritetsaktieägaren"). Följaktligen kommer Majoritetsaktieägaren att ha kvar ett betydande inflytande i SEHED och kommer därmed att i hög grad kunna påverka resultatet för flertalet ärenden som avgörs genom omröstning vid bolagsstämma. Sådana ärenden omfattar nyemission av ytterligare aktier eller aktierelaterade värdepapper som kan medföra en utspädning för aktieägarna, samt betalningen av framtida utdelningar. Majoritetsaktieägaren kan också utöva inflytande över SEHEDs styrelse genom sin representation i styrelsen och därmed påverka hur styrelsen sköter SEHEDs verksamhet och övriga affärer. Majoritetsaktieägarens intressen kan skilja sig från, eller konkurrera med, SEHEDs intressen eller andra aktieägares intressen och det är möjligt att Majoritetsaktieägaren kan utöva inflytande över SEHED på ett sätt som inte är i samtliga aktieägares bästa intresse. Det kan exempelvis föreligga en intressekonflikt mellan å ena sidan Majoritetsaktieägarens och å andra sidan SEHEDs eller övriga aktieägares intressen avseende beslut om vinstutdelningar eller övriga grundläggande bolagsfrågor.

Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ inverkan på SEHEDs verksamhet, finansiella ställning och resultat. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

**Investerare med en referensvaluta som inte är SEK kommer att vara föremål för vissa valutarisker när de investerar i aktierna**

Bolagets aktier handlas i SEK och eventuell utdelning på aktierna kommer att betalas i SEK. Investerare vars referensvaluta inte är SEK kan

påverkas negativt av en eventuell nedgång i värdet på SEK i förhållande till respektive investerarens referensvaluta. Dessutom kan dessa investerare drabbas av ytterligare transaktionskostnader då de konverterar SEK till en annan valuta. Investerare med en annan referensvaluta än SEK uppmanas därför att rådfråga sina ekonomiska rådgivare. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

**SEHEDs förmåga att betala utdelning i framtiden kan vara begränsad och är beroende av flera faktorer**

SEHEDs utdelningspolicy är beroende av de ingående koncernbolagens resultat och finansiella ställning, framtida vinster, kassaflöden, villkor för skuldsättning, investeringar samt andra faktorer. Det går inte att förutse om någon utdelning kommer att föreslås eller meddelas under ett visst år. SEHED har huvudsakliga tillgångar av direkta eller indirekta aktieinnehav och lån till rörelsedrivande dotterbolag vilket genererar kassaflöde till Bolaget. Följaktligen kommer SEHEDs intäkter huvudsakligen från koncerninterna utdelningar, bidrag, räntebetalningar och låneåterbetalningar från dotterbolag. Dotterbolagens förmåga att genomföra dessa betalningar till SEHED kan riskeras till följd av förändringar i deras verksamhet. Koncernbidrag, utdelning eller andra transaktioner kan också begränsas på grund av olika åtaganden, till exempel kreditavtal som ingåtts av dotterbolag, skatterelaterade begränsningar som gör finansiella överföringar svårare eller dyra samt förekomsten av tillräckliga utdelningsbara reserver och likvida medel hos SEHED. SEHEDs förmåga att betala utdelning i enlighet med sin utdelningspolicy beror därför i hög grad på de utdelningar som den erhåller från dotterbolagen. SEHED bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

## Villkor för värdepapperen

### Allmänt

SEHED är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 19 september 2008 och registrerades den 14 oktober 2008. Aktierna i SEHED har emitterats i enlighet med svensk rätt och bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i nämnda lag. ISIN-koden för Bolagets B-aktier är SE0023468954. B-aktierna avses upptas till handel på NGM Nordic SME. Aktierna i Bolaget är denominerade i SEK och är av två klasser, A- och B-aktier. Erbjudandet avser endast B-aktier i Bolaget.

### Vissa rättigheter knutna till aktierna

Samtliga till aktierna knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i aktieboken, som vid Noteringen kommer att föras av Euroclear. Samtliga aktier i Bolaget är emitterade och fullt betalda. Varje A-aktie berättigar till tio (10) röster på Bolagets bolagsstämma. Varje B-aktie berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denna ägda och företrädde aktier. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.

### Central värdepappersföring

SEHED är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier kommer vid Noteringen att vara registrerade i ett elektroniskt avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Avstämningsregistret förs av Euroclear, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Aktieägare som är införda i aktieboken

och därmed kommer att bli antecknade i avstämningsregistret är berättigade till samtliga aktierelaterade rättigheter. Euroclear går att nå på adress Klarabergsviadukten 63, 111 64 Stockholm.

### Bemyndiganden

Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 20 november 2024 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma, med eller utan företrädesrätt för aktierna, besluta om nyemission av aktier, emission av konvertibler och teckningsoptioner. Nyemission av aktier samt emission av konvertibler och teckningsoptioner ska kunna ske mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller att teckning ska kunna ske med andra villkor.

### Utdelning och likvidation

Varje aktie ger lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelning som beslutas av bolagsstämman. Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas enbart genom allmänna regler för preskription. Fordran förfaller som huvudregel efter tio år. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige, med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas, se mer under avsnittet "Skattefrågor i samband med Erbjudandet" nedan. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare



rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar.

## **Skattefrågor i samband med Erbjudandet**

Nedan redovisas vissa skattekonsekvenser som kan aktualiseras för fysiska personer och aktiebolag med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på nu gällande regler och är endast avsedd som allmän information för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, såvida inte annat anges.

Redogörelsen behandlar inte värdepapper som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst, inklusive avdragsförbud för kapitalförlust, och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga på innehav av aktier i Bolaget som anses näringsbetingade. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit så kallade fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Redogörelsen behandlar enbart så kallade marknadsnoterade aktier (dvs. aktier som är föremål för kontinuerlig allmänt tillgänglig notering på grundval av marknadsmässig omsättning). Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller särskilda skatteregler. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje aktieägare och innehavare av teckningsrätter rekommenderas därför att rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Bolaget tar ej på sig ansvaret för att innehålla källskatt.

### **Beskattning vid avyttring av aktier**

#### Fysiska personer

Fysiska personer beskattas för hela den eventuella kapitalvinsten i inkomstslaget kapital vid försäljning eller annan avyttring av aktier. Skatt tas ut med 30 procent av kapitalvinsten om det är fråga om marknadsnoterade aktier. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas

som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift). Vid kapitalvinstberäkningen används genomsnittsmetoden. Enligt denna skall omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Uppkommer kapitalförlust på marknadsnoterade aktier är denna fullt avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter utom andelar i investeringsfonder som enbart innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kr och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

#### Juridiska personer

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier och andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler gäller för vissa speciella

företagskategorier, exempelvis investeringsfonder, investmentföretag och försäkringsföretag.

#### Beskattning vid utdelning

För privatpersoner beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminär skatt avseende utdelning med 30 procent 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 20,6 procent.

#### Aktieägare som är begränsat skyldiga i Sverige

Aktieägare i Bolaget som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver näringsverksamhet från ett fast driftställe i Sverige, beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Dessa aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Sådan aktieägare bör därför rådfråga skatterådgivare i sin hemviststat. Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för beskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under de tio närmaste föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Beskattningsrätten kan dock vara begränsad genom de skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Kupongskattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av Euroclear Sweden eller annan som Bolaget har anlitat eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Om Bolaget inte har uppdragit åt Euroclear Sweden eller annan att skicka utdelningen skall avdraget verkställas av Bolaget.

#### Investeraravdrag vid förvärv av aktier

Genom avdraget kan fysiska personer som är skattskyldiga i Sverige och mot kontant betalning förvärvar andelar i bland annat ett svenskt rörelsedrivande aktiebolag av mindre

storlek i samband med företagets bildande eller vid en nyemission i vissa fall få göra avdrag för hälften av betalningen för andelar i inkomstslaget kapital, dock högst 650 000 SEK per person och år, vilket motsvarar förvärv av andelar för 1 300 000 SEK. Investerarnas sammanlagda betalning för andelar i ett och samma företag får uppgå till högst 20 000 000 SEK per år. Om flera investerares underlag för investeraravdrag för ett och samma företag tillsammans överstiger 20 MSEK under ett kalenderår, ska underlagen minska proportionellt så att underlagen tillsammans inte överstiger 20 MSEK. Sedan 1 januari 2019 gäller att en investerare inte får göra investeraravdrag om denne (eller någon närstående) äger eller har ägt andelar i företaget någon gång under perioden den 1 januari två år före beskattningsåret fram till det datum då andelarna förvärvas. Detta gäller oavsett om investeraren äger eller har ägt andelarna direkt eller indirekt och det gäller även om investeraren äger eller ägde andelar i ett annat företag inom samma koncern. Därutöver finns en rad andra krav på såväl investeraren som det företag man investerat i, bland annat när det gäller innehav vid utgången av beskattningsåret, värdeöverföringar till investeraren, löneunderlag, interna förvärv och företagets ekonomiska situation. Ett beviljat avdrag ska vidare återföras under vissa förutsättningar. Varje aktieägare och innehavare av teckningsrätter rekommenderas därför att rådfråga en skatterådgivare för att få information om reglerna kan vara tillämpliga och konsekvenserna av dem i det enskilda fallet.

#### Investeringsparkonto

För fysiska personer som innehar aktierna i investeringssparkonto utgår ingen reavinstskatt vid försäljning av aktierna. Det föreligger inte heller någon avdragsrätt vid förlust vid eventuell försäljning av aktierna. För eventuell utdelning på aktierna erläggs ingen källskatt. All beskattning sker via en avkastningsskatt som baseras på kapitalbasen för kontot, oavsett om det gjorts vinst eller förlust på kontot. Avkastningsskatten betalas varje år.

## Offentliga uppköpserbudanden och tvångsinlösen

I händelse av att ett offentligt uppköpserbudande lämnas avseende aktierna i SEHED, när aktierna är upptagna till handel på NGM Nordic SME, ska Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("**Takeover-reglerna**"), utgivna av Aktiemarknadens självregleringskommitté tillämpas. Ett offentligt uppköpserbudande kan gälla samtliga eller en del av aktierna och kan antingen vara frivilligt eller obligatoriskt (s.k. budplikt). Budplikt uppstår då en aktieägare, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett innehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett bolag. Om styrelsen eller verkställande direktören i ett bolag har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får bolaget endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder, som är ägnade att försäkra förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande.

Ett offentligt uppköpserbudande kan ske mot kontant vederlag, mot vederlag i form av nyemitterade aktier i det uppköpande bolaget eller mot vederlag i form av en kombination av de båda. Ett offentligt uppköpserbudande kan vara villkorat eller ovillkorat. Vid ett offentligt uppköpserbudande ska en aktieägare under acceptfristen ta ställning till erbjudandet. En aktieägare har rätt att antingen acceptera eller tacka nej till erbjudandet. Om en aktieägare väljer att tacka nej, eller inte besvarar, ett offentligt uppköpserbudande kan aktieägarens aktier bli föremål för tvångsinlösen för det fall

den som lämnat erbjudandet uppnår ett innehav som representerar mer än nio tiondelar av aktierna i aktiebolaget. Tvångsinlösen kan påkallas av en aktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, och innebär en lagstadgad rätt för sådan majoritetsaktieägare att lösa in samtliga aktier som inte innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande sätt har den vars aktier kan lösas in en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Priset på aktier som inlöses genom tvångsinlösen kan fastställas på två sätt. Om tvångsinlösen påkallas av en majoritetsaktieägare till följd av att denne lämnat ett offentligt uppköpserbudande, ska lösenbeloppet, om vissa villkor är uppfyllda, motsvara det erbjudna vederlaget för aktierna i uppköpserbudandet, om inte särskilda skäl motiverar annat. I övriga fall ska lösenbeloppet för aktierna motsvara det pris som kan påräknas vid en försäljning av aktierna under normala förhållanden. Processen för fastställande av skälig ersättning för aktier som omfattas av tvångsinlösen utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetsskyddet, vilket har till syfte att tillse att samtliga aktieägare behandlas rättvist. Eventuella tvister om inlösen ska prövas av skiljemän. SEHEDs aktier är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpsbuderbudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

## Villkor och anvisningar

### Erbjudandet

Allmänheten i Sverige samt professionella investerare i Sverige erbjuds möjlighet att förvärva befintliga B-aktier i SEHED av huvudägaren SEHED Invest AB. Erbjudandet omfattar maximalt 1 600 000 B-aktier, motsvarande cirka 27,2 MSEK.

### Erbjudandepreis och prissättning

Erbjudandepriset har fastställts av styrelsen och uppgår till 17 SEK per B-aktie ("**Erbjudandepriset**"), motsvarande ett bolagsvärde uppgående till cirka 477 MSEK. Erbjudandepriset är detsamma för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige. Courtage utgår ej. Erbjudandepriset har fastställts av styrelsen baserat på ett antal faktorer, inklusive diskussioner med professionella investerare, viss jämförelse med marknadspriset på andra jämförbara bolag inom byggsektorn, rådande marknadsläge och generellt ekonomiskt läge, Bolagets historiska, operationella och finansiella resultat samt en bedömning kring Bolagets långsiktiga affärsutsikter.

En viktig faktor och beslutspunkt avseende värderingen har även varit det intresse Bolaget erhållit från ovan nämnda särskilda kvalificerade investerare som givits möjlighet att indikera intresse och lämna anbud för den prisnivå till vilken de var intresserade av att förvärva B-aktier i Bolaget. Mot bakgrund av ovan bedöms Erbjudandepriset, av Bolagets styrelse, vara marknadsmässigt.

### Anmälningstid

Anmälan om förvärv av B-aktier ska ske under tiden från och med den 13 januari 2025 till och med den 27 januari 2025. Styrelsen i SEHED förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden samt tiden för betalning. Eventuellt beslut om att förlänga anmälningstiden kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast sista dagen i anmälningstiden.

### Minsta förvärvspost

Minsta förvärvspost är 350 B-aktier motsvarande 5 950 SEK, därefter sker anmälan om förvärv i valfritt antal B-aktier.

### Anmälan

#### Anmälan via Aqurat

Anmälan om förvärv av B-aktier ska ske genom ifyllande och undertecknande av anmälningssedel och vara Aqurat tillhanda senast klockan 15:00 den 27 januari 2025. Anmälningssedlar som sänds per post bör avsändas i god tid före sista dagen i anmälningstiden. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningssedel per tecknare. För det fall flera anmälningssedlar insändes kommer endast den senast inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten.

Ifylld och undertecknad anmälningssedel ska under anmälningstiden skickas in till Aqurat på nedanstående adress.

Aqurat Fondkommission AB

Ärende: SEHED

Box 7461

103 92 Stockholm

Inskannad anmälningssedel kan även skickas per e-mail till [info@aqurat.se](mailto:info@aqurat.se).

Vänligen observera att anmälan är bindande.

Den som anmäler sig för förvärv av aktier måste ha ett VP-konto eller depå hos en bank eller annan förvaltare till vilken leverans av aktier kan ske. Personer som saknar VP-konto eller depå måste öppna ett VP-konto eller en depå hos en bank eller ett värdepappersinstitut innan anmälningssedel inlämnas till Aqurat. Observera att detta kan ta viss tid.

Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för

värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkningskonto (KF) måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i så fall hur, förvärv av värdepapper inom ramen för Erbjudandet är möjlig. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.

Anmälningssedel och Memorandum finns tillgängliga på SEHEDS hemsida [www.sehedbyggmastargruppen.se](http://www.sehedbyggmastargruppen.se), på Stockholm Corporate Finances hemsida <https://stockholmcorp.se/> samt på Aqurats hemsida [www.aqurat.se](http://www.aqurat.se).

### **Viktig information om LEI och NPID**

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument ("MiFID II") behöver sedan 2018 alla investerare en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att samtliga juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier), och alla fysiska personer behöver ta reda på sitt NPID-nummer (Nationellt Personligt ID eller National Client Identifier), för att kunna teckna aktier i Erbjudandet. Observera att det är aktietecknarens juridiska status som avgör om det krävs en LEI-kod eller ett NPID-nummer samt att Joint Global Coordinators kan vara förhindrad att genomföra transaktionen åt personen i fråga om ingen LEI-kod eller NPID-nummer (såsom är tillämpligt) tillhandahålls. Juridiska personer som behöver en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner gällande det globala LEI-systemet återfinns på [f.org/en/about-lei/how-to-get-anlei-find-lei-issuing-organizations](http://f.org/en/about-lei/how-to-get-anlei-find-lei-issuing-organizations). För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NPID-numret av "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera medborgarskap eller ett annat än svenskt medborgarskap kan NPID-numret vara någon annan typ av nummer. De som avser att anmäla intresse för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller att ta reda på sitt NPID-nummer (fysiska

personer) snarast möjligt då denna information måste anges i anmälan.

### **Anmälan om förvärv av aktier över 15 000 EUR**

I det fall att anmälan om förvärv av aktier uppgår till eller överstiger 15 000 EUR ska penningtvättsformulär ifyllas och insändas till Aqurat, enligt lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, samtidigt som betalning sker. Observera att Aqurat inte kan boka ut värdepapper, trots att betalning inkommit, förrän penningtvättskontrollen är Aqurat tillhanda.

### **Kostnader som åläggs investerare**

Inga kostnader åläggs investerare som deltar i Erbjudandet.

### **Tilldelning och betalning**

Beslut om tilldelning av B-aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Stockholm Corporate Finance och kommer att ske, i första hand, med syftet att inför planerad notering uppnå en så god likviditet i B-aktien som möjligt. Tilldelning är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. Vid överteckning ska tilldelning ske med målet att uppnå en god ägarbas och bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra regelbunden och likvid handel i Bolagets B-aktier på NGM Nordic SME, förutsatt att Bolagets planerade ansökan om notering av B-aktien godkänns.

Observera att styrelsen vid överteckning beslutar om tilldelning vilket innebär att tilldelning kan komma att ske med färre antal aktier än anmälan avser eller helt utebli, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan sker.

### **Besked om tilldelning och betalning via Aqurat**

Tilldelning beräknas ske snarast efter avslutad anmälningssperiod och besked om tilldelning erhålls i form av en avräkningsnota vilken beräknas skickas ut omkring 29 januari 2025.

Information kommer ej att skickas till den som inte tilldelats B-aktier.

Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan tilldelade B-aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt detta Erbjudande, kan den vilken ursprungligen erhållit tilldelning av dessa värdepapper komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för förvärv av B-aktier kommer Aqurat att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Aqurat kommer i sådant fall att ta kontakt med förvärvaren för uppgift om ett bankkonto som Aqurat kan återbetala beloppet till. Belopp understigande 100 SEK återbetalas ej. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En anmälan av förvärv av B-aktier är oåterkallelig och förvärvaren kan inte upphäva eller modifiera en anmälan av förvärv av B-aktier.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om likviden betalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om förvärv av B-aktier komma att lämnas utan beaktande eller förvärv av B-aktier komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som inte tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

### **Leverans av aktier**

Efter att betalning för de tilldelade B-aktierna erlagts och registrerats kommer B-aktierna att levereras till det VP-konto eller den depå hos bank eller annan förvaltare som angivits på anmälningssedel. I samband med detta erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av värdepapper skett på dennes VP-konto. Tecknare som har depå hos bank eller fondkommissionär erhåller information från respektive förvaltare.

### **Notering på NGM Nordic SME**

Den 10 januari 2025 erhöll Bolaget ett villkorat godkännande av Nordic Growth Market för upptagande till handel med förbehåll för sedvanliga villkor, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att erforderlig ägarspridning uppnås senast första dag för handel i Bolagets B-aktier på NGM Nordic SME. Beräknad första dag för handel på NGM Nordic SME är den 6 februari 2025. Bolagets aktier med ISIN-koden SE0023468954 kommer att handlas under kortnamnet SEHED B.

### **Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet**

Snarast möjligt efter att anmälningssperioden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra utfallet av Erbjudandet. Offentliggörandet, som är planerat till omkring den 6 februari 2025, kommer att ske genom pressmeddelande och finnas tillgängligt på Bolagets hemsida, [www.sehedbyggmastargruppen.se](http://www.sehedbyggmastargruppen.se).

### **Kostnader**

Kostnaderna i samband med Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 5 MSEK och består huvudsakligen av ersättning till finansiell och legala rådgivare i anslutning till Erbjudandet.

### **Rätt till utdelning**

B-aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att B-aktierna tagits upp till handel på NGM Nordic SME.

### **Rätt att återkalla Erbjudandet**

Erbjudandet är villkorat av att inga omständigheter uppstår som kan medföra att tidpunkten för att genomföra Erbjudandet bedöms som olämpligt. Sådana omständigheter kan till exempel vara av ekonomisk, finansiell eller politisk art och kan avse såväl omständigheter i Sverige som utomlands liksom att intresset för att delta i Erbjudandet bedöms av styrelsen för SEHED som otillräcklig. Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall styrelsen anser att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att

offentliggöras så snart som möjligt via pressmeddelande senast den 29 januari, vilket även kommer att vara tillgängligt på Bolagets hemsida [www.sehedbyggmastargruppen.se](http://www.sehedbyggmastargruppen.se). SEHED har inte möjlighet att återkalla Erbjudandet efter att handeln i B-aktierna har inletts.

### Möjlighet att återkalla anmälan

För det fall att Bolaget ej uppfyller noteringskraven kommer förvärvaren äga möjlighet att återkalla sin anmälan om förvärv av B-aktier.

### Förvärvsåtaganden utanför Erbjudandet

Inför Erbjudandet har ett konsortium av investerare i enlighet med tabellen nedan ("**Cornerstone-investerarna**") lämnat förvärvsåtaganden avseende förvärv utanför Erbjudandet om totalt 1 108 000 B-aktier från SEHED Invest AB, till samma pris per B-aktie som i Erbjudandet, motsvarande en total köpeskilling om cirka 18,8 MSEK ("**Förvärvsåtagandena**"). Förvärvsåtagandena motsvarar tillsammans cirka 4,2 procent av det totala antalet B-aktier och cirka 2,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Cornerstone-investerarna erhåller ingen ersättning för sina Förvärvsåtaganden och deras investeringar görs på samma villkor som för andra investerare i Erbjudandet. Förvärvsåtagandena är villkorade av Erbjudandets genomförande samt att B-aktierna tas upp till handel på NGM Nordic SME.

Förvärvsåtagandena är inte säkrade genom en bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller något annat liknande arrangemang.

<b>Cornerstone-investerare</b>	<b>Åtagande (belopp i SEK)</b>	<b>Antal B-aktier</b>
Hallberg Management AB	10 200 000	600 000
Sterner Stenhus Holding AB	5 100 000	300 000
Strategic Wisdom Nordic AB	2 036 005	119 765
Johan Stein	1 499 995	88 235

### Lock up-avtal

SEHED Invest AB har, genom lock up-förbindelse, förbundit sig gentemot Stockholm Corporate Finance att avstå från att avyttra sitt aktieinnehav, motsvarande 1 400 000 A-aktier samt 21 432 084 B-aktier, i Bolaget i under tolv (12) månader från att handel i Bolagets B-aktier har inletts på NGM.

Därutöver har Cornerstone-investerarna ingått lock up-avtal och förbundit sig gentemot Majoritetsaktieägaren att inte avyttra sina aktieinnehav, 1 108 000 B-aktier, i Bolaget under en period om sex månader från att handel i Bolagets B-aktier har inletts på NGM. Cornerstone-investerarna kan även i samråd med Majoritetsaktieägaren tillåtas avyttra aktier under lock-up av såväl individuella som affärsmässiga skäl.

Sammanlagt omfattas cirka 84,5 procent av B-aktierna i Bolaget av lock up-åtaganden vid första handelsdagen. Lock up tillämpas inte för det fall som aktierna i Bolaget är föremål för ett offentligt uppköpserbjudande.

### Restriktioner avseende deltagande i Erbjudandet

På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea Ryssland, Belarus eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva prospekt, registrering eller andra myndighetstillstånd kommer inget Erbjudande att riktas till investerare i dessa länder.

Detta Memorandum, anmälningssedlar och andra till Erbjudandet hörande handlingar får följaktligen inte distribueras i eller till ovan nämnda länder eller annan jurisdiktion där sådan distribution eller deltagande i Erbjudandet skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrering eller andra myndighetstillstånd. Inga betalda aktier eller andra värdepapper utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, eller enligt värdepapperslagstiftning i någon delstat i USA eller enligt något provinslag i Kanada. Därför får inga betalda aktier eller andra värdepapper

utgivna av Bolaget överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering. Anmälan om förvärv av B-aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende.

### Övrig information

Aqurat Fondkommission AB agerar emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Att Aqurat är emissionsinstitut innebär inte att Aqurat betraktar den som anmält sig för förvärv av aktier i Erbjudandet som kund hos Aqurat.

Stockholm Corporate Finance AB är Bolagets finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Stockholm Corporate Finance kan nås med följande kontaktuppgifter: David Bagares gata 3, 111 38 Stockholm, info@stockholmcorp.se.

### Information om behandling av personuppgifter

Den som anmäler sig för förvärv av aktier i Erbjudandet kommer att lämna uppgifter till Aqurat. Personuppgifter som lämnas till Aqurat kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Aqurat samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Aqurat. Aqurat, tar även emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Aqurat genom en automatisk process hos Euroclear.

### Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) MiFID II; (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "**Produktstyrningskraven i MiFID II**") samt för att friskriva den eller de rådgivare som är att anse som "producent(er)" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II)

från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som den/de annars kan omfattas av, har de erbjudna aktierna varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa aktier är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II ("**Målmarknadsbedömningen**"); och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II. Oaktat det föregående bör distributörer notera att: priset på dessa aktier kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att dessa aktier inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, och att en investering i dessa aktier endast är lämplig för investerare som inte behöver någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Omvänt är en investering i dessa aktier inte lämplig för investerare som behöver fullständigt kapitalskydd eller full återbetalning av investerat belopp, inte kan bära någon risk eller som kräver garanterad eller förutsebar avkastning. Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen utgör, till undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende de erbjudna aktierna.

Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende de erbjudna aktierna samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.



## Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

### Styrelse

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter med lägst noll (0) och högst tre (3) styrelsesuppleanter. SEHEDs styrelse består för närvarande av sju (7) ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, med en (1) styrelsesuppleant, vilka valts av årsstämman den 22 mars 2024 samt med tilläggsval på extra bolagsstämman den 20 november 2024 för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Nedan angivna aktieinnehav i Bolaget innefattar eget direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav per dagen för Memorandumet.

Namn	Befattning	Invald	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Pål Wingren	Styrelseordförande	2019	Ja*	Nej
Eleonore Gustavsson	Styrelseledamot	2024	Nej	Ja
Lars Gärde	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja
Kent Isaksson	Styrelseledamot	2011	Nej	Nej
Ulf Johansson	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja
Ulf Westerberg	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Filip Wingren	Styrelseledamot	2024	Ja*	Nej
Elisabeth Wingren	Styrelsesuppleant	2008	Ja*	Nej

\* Pål Wingren har tidigare fakturerat Bolaget arvode för utförda konsulttjänster innebärande att Pål Wingren, samt Filip Wingren och Elisabeth Wingren i egenskap av närstående till Pål Wingren historiskt inte har varit oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Därutöver har Elisabeth Wingren tidigare varit anställd inom Koncernen, men denna anställning har upphört per dagen för detta Memorandum. Bolaget har vidare bekräftat att något arvode för utförda konsulttjänster till Pål Wingren inte kommer att utbetalas framgent från och med dagen för B-aktiernas upptagande till handel på NGM Nordic SME, varför Pål Wingren, Filip Wingren och Elisabeth Wingren ska anses som oberoende.

### PÅL WINGREN



Född 1949. Styrelseledamot sedan 2013 och styrelseordförande sedan 2019.

Utbildning:

Byggnadsingenjör, och Civilekonom, Uppsala Universitet.

Övrig relevant erfarenhet:

Pål Wingren har tidigare erfarenhet som auktoriserad revisor, partner och tidigare styrelseledamot i Öhrlings PwC.

Övriga pågående uppdrag:

Pål Wingren är styrelseledamot i flertalet av Bolagets dotterbolag och intressebolag,

styrelseledamot i SEHED Invest AB med flertalet av dotterbolagen och intresseföretagen, samt i det av Pål Wingren helägda bolaget Sveavägen Förvaltning AB med dotterbolag. Därutöver är Pål Wingren ledamot i det delägda bolaget Advert Eyes AB samt styrelsesuppleant i Essinge Stuckatur & Fasad AB. Slutligen är Pål Wingren styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Lindormen 21.

Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:

Pål Wingren har varit verksam och avslutat uppdrag i Klar Kvadrat fastighetsförvaltning AB (styrelseordförande), Gleipnergruppen AB (styrelseordförande), Bo Göran Hultgren BGH AB (styrelsesuppleant), Gavle View AB (styrelsesuppleant), Anders Börje Mårtensson AB (styrelsesuppleant), Lars Fredrik Lundin AB (styrelsesuppleant) och SPEF Service AB (styrelsesuppleant).

Antal aktier i Bolaget via indirekt innehav:

1 022 000 A-aktier, 17 399 421 B-aktier.

## **ELEONORE GUSTAVSSON**



Född 1974. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning:

Jur. kand, Stockholms universitet.

Övrig relevant erfarenhet:

Eleonor är sedan 2014 advokat och har tidigare arbetat på andra advokatbyråer såsom AG Advokat och Bright Advokat.

Övriga pågående uppdrag:

Eleonore Gustavsson är delägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Different Advokat AB. Därutöver är Eleonore Gustavsson styrelseordförande i RE Kompetens AB,

styrelseledamot i BQualified Education Sweden AB och styrelsesuppleant i TD Slakt & Transport AB.

Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:

Eleonore Gustavsson har under de senaste fem åren inte varit verksam i och avslutat några uppdrag.

Antal aktier i Bolaget:

Inget aktieinnehav.

## LARS GÄRDE



Född 1958. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning:

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Övrig relevant erfarenhet:

Lars är Affärsutvecklingschef i Sveafastigheter och tidigare grundare av Sveafastigheter Bostad samt ordförande och i NB Nordiska Bostad, som ägs till 33 procent av Lars.

Övriga pågående uppdrag:

Lars Gärde är styrelseledamot i ett flertal av Sveafastigheters dotterbolag, styrelseledamot i det helägda L.S.G Fastigheter AB och i Gärde & Jernberg Fastigheter AB, som Lars äger till 50 procent, med dotterbolag/intressebolag, styrelsesuppleant i Bengt Gärde Fastigheter, styrelseledamot i Lars Gärde Fastigheter, styrelseordförande i NB Nordiska Bostad Mälardalen, som ägs till 33 procent av Lars, med dotterbolag och intresseföretag.

Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:

Lars Gärde har varit verksam och avslutat uppdrag i ett flertal av Sveafastigheters dotterbolag (styrelseledamot), SLUV AB (Styrelseordförande), BrickHouse Systemkameran AB (Styrelseordförande) och ett flertal uppdrag i Hemvist dotterbolag (styrelseledamot).

Antal aktier i Bolaget:

30 000 B-aktier.

## KENT ISAKSSON



Född 1960. Styrelseledamot sedan 2011.

Utbildning:

Gymnasieutbildning Bygg- och anläggning.

Övrig relevant erfarenhet:

Har tidigare erfarenhet som bl.a. VD i SEHED Tresson AB samt SEHED Bygg AB.

Övriga pågående uppdrag:

Kent Isaksson har sedan 2011 varit styrelseledamot i SEHED Invest AB samt flertalet av SEHED Invest ABs dotterbolag och intresseföretag, Bolagets dotterbolag och intresseföretag, Kencam AB, som ägs till 50 procent av Kent, styrelseordförande i Curbs Event & Utbildning AB, som även ägs till 50 procent av Kent, styrelseledamot i Essinge Stuckatur & Fasad samt styrelsesuppleant i IGIP Consulting AB och MADMILL Holding.

Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:

Kent Isaksson har varit verksam och avslutat uppdrag i Gleipnergruppen AB (verkställande direktör), Gavle View AB (styrelseordförande), Toppstugan Stockholm AB (styrelseordförande, styrelseledamot), Klockhusparken AB (styrelseordförande, styrelseledamot), Byggmästargruppen GL AB (styrelsesuppleant), Diabilden AB (styrelsesuppleant), SEHED Tresson AB (verkställande direktör) och SEHED BYGG AB (verkställande direktör).

Antal aktier i Bolaget via indirekt innehav:

98 000 A-aktier och 1 640 246 B-aktier.

## ULF JOHANSSON



Född 1961. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning:

Jur. kand, Lunds universitet.

Övrig relevant erfarenhet:

Advokat sedan 1993 och tidigare executive partner vid advokatbyrån White & Case (Stockholm).

Övriga pågående uppdrag:

Ulf Johansson är advokat och sedan 2020 delägare på KANTER Advokatbyrå. Därutöver är han styrelseordförande i Circulus Asset Management AB, Alpha Plus Aktiebolag, Blue Arctic AB, Feral Flame Studios AB, Circulus Asset Management AB samt Euronordic Investment AB, styrelseledamot i Pejoni AB, Latvian Bioenergy AB, Kralle Invest AB med dotterbolag, FMS Prosperity AB och Tostlund AB.

Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:

Ulf Johansson har varit verksam och avslutat uppdrag i Kanter Advokatservice AB (styrelseledamot), Bostadsrättsföreningen Humlegårdsmästaren nr 2 (styrelseordförande, styrelseledamot), KNTR Intressenter AB (styrelseledamot), Latvian Bioenergy AB (styrelsesuppleant), Axiomatics AB (styrelseledamot), Course Corrected VC Fund Management I AB (styrelsesuppleant) och JO & LO Invest AB (styrelseledamot).

Antal aktier i Bolaget:

12 000 B-aktier.

## ULF WESTERBERG



Född 1959. Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning:

Civilekonom, Stockholms universitet.

Övrig relevant erfarenhet:

Ulf var tidigare auktoriserad revisor och delägare på PWC. Ulf:s uppdrag omfattade bland annat noterade bolag inom bygg/fastighet och bank.

Övriga pågående uppdrag:

Styrelseledamot i Byggmästargruppen Stockholm BMG AB, Appos II International AB med dotterföretag, Ångbåtsberget AB, det av Ulf helägda bolaget Ulf Westerberg AB, Bursu AB, Cinsault AB samt styrelsesuppleant i Within Reach AB.

Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:

Ulf Westberg har varit verksam och avslutat uppdrag i Bostadsrättsförening Folkungajarlen (styrelseledamot, styrelsesuppleant), Byggmästargruppen GL AB (styrelseledamot) och Raitic AB (styrelsesuppleant).

Antal aktier i Bolaget:

Inget aktieinnehav.

## FILIP WINGREN



Född 1990. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning:	Kandidatexamen i nationalekonomi, Uppsala Universitet och studier inom ledarskap och strategi.
Övrig relevant erfarenhet:	Filip Wingren har arbetat med Corporate Finance på Deloitte och som konsult på SEHED. Han har tidigare även arbetat med Corporate Finance på Naventus Corporate Finance.
Övriga pågående uppdrag:	Styrelseledamot i det av Filip helägda F Wingren AB samt styrelsesuppleant i Sveavägen Förvaltning med dotterbolag.
Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:	Filip Wingren har avslutat uppdrag i Klar Kvadrat fastighetsförvaltning AB (styrelseledamot, styrelsesuppleant), Gleipnergruppen AB (styrelsesuppleant) och Klar Kvadrat Bygg AB (styrelseordförande, styrelseledamot) och DQZ Technologies AB (styrelseordförande, styrelseledamot).
Antal aktier i Bolaget via indirekt ägande:	12 000 B-aktier.

## **ELISABETH WINGREN**

Född 1954. Styrelsesuppleant sedan 2008.

Utbildning:	Civilekonom, Stockholms Universitet.
Övrig relevant erfarenhet:	Ekonomiansvarig inom flera av koncernens bolag.
Övriga pågående uppdrag:	Elisabeth Wingren är styrelsesuppleant Bolagets dotterbolag och intresseföretag.
Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:	Elisabeth Wingren har varit verksam och avslutat uppdrag i Wingren & Co AB (styrelseledamot) och Byggmästargruppen Stockholm BMG AB (styrelsesuppleant).
Antal aktier i Bolaget via indirekt ägande:	280 000 A-aktier och 4 686 417 B-aktier.

## Ledande befattningshavare

### MAGNUS ZETTERLUND



Född 1972. VD sedan 2024.

Utbildning:

Bygg- och anläggningsprogrammet, Rydbecksgymnasium Sollentuna.

Övrig relevant erfarenhet:

Magnus är VD på Byggmästargruppen Stockholm BMG AB.

Övriga pågående uppdrag:

Magnus Zetterlund är verkställande direktör i Byggmästargruppen Stockholm BMG AB.

Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:

Magnus Zetterlund har varit verksam och avslutat uppdrag i SEHED Tresson AB (verkställande direktör).

Antal aktier i Bolaget:

Inget aktieinnehav.

### THOMAS RÖRSTRAND



Född 1969. CFO och IR-ansvarig sedan 2024.

Utbildning:

DHIM Ekonom, IHM Business School.

Övrig relevant erfarenhet:

Kontorschef och företagschef inom SHB, Treasurychef Bravida AB.



Övriga pågående uppdrag:

Thomas Rörstrand är CFO på Fredrik K Snickeri och Bygg med dotterbolag sedan 2021. Vidare är Thomas Rörstrand styrelseordförande i Västerviks Undertak AB, Fredrik K Snickeri & Bygg AB, Kran & Transport Entreprenad i Västervik AB, Ostkustens Byggkonsult AB och styrelseledamot i Klar Kvadrat Bygg AB samt styrelsesuppleant i Klar Kvadrat fastighetsförvaltning AB.

Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:

Thomas Rörstrand har under de senaste fem åren inte varit verksam i och avslutat några uppdrag.

Antal aktier i Bolaget:

Inget aktieinnehav.

## **CECILIA STAWSTRÖM**



Född 1986. VU- och hållbarhetsansvarig sedan 2024.

Utbildning:

Examen Byggingenjör ROT, Nackademin.

Övrig relevant erfarenhet:

Cecilia Stawström har tidigare erfarenheter från flera större byggföretag som platschef och arbetschef.

Övriga pågående uppdrag:

Cecilia Stawström är styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Skogsgatan i Bro.

Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:

Cecilia Stawström har under de senaste fem åren inte varit verksam i och avslutat några uppdrag.

Antal aktier i Bolaget:

Inget aktieinnehav.

## KENT ISAKSSON



Född 1960. Ansvar inom för marknad/försäljning och produktion sedan 2022.

Utbildning:	Gymnasieutbildning Bygg- och anläggning.
Övrig relevant erfarenhet:	Har tidigare erfarenhet som bl.a. VD i SEHED Tresson AB samt VD i SEHED Bygg AB.
Övriga pågående uppdrag:	Kent Isaksson har sedan 2011 varit styrelseledamot i SEHED Invest AB samt flertalet av SEHED Invest ABs dotterbolag och intresseföretag, Bolagets dotterbolag och intresseföretag, Kencam AB, som ägs till 50 procent av Kent, styrelseordförande i Curbs Event & Utbildning AB, som även ägs till 50 procent av Kent, styrelseledamot i Essinge Stuckatur & Fasad samt styrelsesuppleant i IGIP Consulting AB och MADMILL Holding.
Avslutande uppdrag inom de fem senaste åren:	Kent Isaksson har varit verksam och avslutat uppdrag i Gleipnergruppen AB (verkställande direktör), Gavle View AB (styrelseordförande), Toppstugan Stockholm AB (styrelseordförande, styrelseledamot), Klockhusparken AB (styrelseordförande, styrelseledamot), Byggmästargruppen GL AB (styrelsesuppleant), Diabilden AB (styrelsesuppleant), SEHED Tresson AB (verkställande direktör) och SEHED BYGG AB (verkställande direktör).
Antal aktier i Bolaget via indirekt ägande:	98 000 A-aktier och 1 640 246 B-aktier

## Revisor

Vid årsstämman den 22 mars 2024 utsågs Andreas Karlsson till revisor för Bolaget. Vid extra bolagsstämma den 20 november 2024 valdes Forvis Mazars AB, genom tilläggsval, till revisionsbolag med den auktoriserade revisorn Jonas Helleklint som huvudansvarig revisor. Bolaget har därmed Forvis Mazars AB som revisionsbolag med Jonas Helleklint och Andreas Karlsson som revisorer. Revisorerna har utsetts för tiden intill slutet av årsstämman 2025.

## Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Som framgår ovan har vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare privata intressen i Bolaget genom direkta och/eller indirekta aktieinnehav. För ytterligare information om Koncernens affärsförbindelser med styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget, vilka kan medföra intressekonflikter enligt ovan hänvisas till avsnittet "*Transaktioner med närstående parter*" nedan.

Det föreligger ett familjeband mellan Pål Wingren och Elisabeth Wingren som är gifta. Dessutom är Filip Wingren son till Pål Wingren och Elisabeth Wingren. Det föreligger inga andra familjerelationer mellan några styrelseledamöter och/eller ledande befattningshavare.

Det har inte förekommit några arrangemang eller överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilken någon styrelseledamot eller verkställande direktören har valts in i styrelsen eller tillsatts i företagsledningen.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inklusive erkända yrkessammanslutningar) bundits vid, eller varit föremål för påföljd på grund av, brott, eller (iii) förbjudits av domstol att vara medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos ett bolag. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare, med undantag för vad som anges nedan, har under de senaste fem åren varit iblandad i någon konkurs, likvidation eller konkursförvaltning med undantag för frivilliga sådana förfaranden.

Styrelseledamoten Ulf Johansson innehade rollen som styrelsesuppleant i bolagen OrtoDistractor AB, OrtoMixer AB och OrtoWay AB inom ett år före deras respektive konkursutbrott.

Bolagets VD Magnus Zetterlund var extern vice VD för Erlandsson Bygg i Stockholm där konkursen avslutades den 26 juni 2023. Erlandsson Bygg i Stockholm ansökte om konkurs den 23 september 2021 vilket beviljades samma dag.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Arenavägen 45, 121 77 Johanneshov.

## Ersättning till styrelse

### Ersättning till styrelse

Arvode till bolagsstämmovalda styrelseledamöter beslutas vid årsstämman. Vid årsstämman den 22 mars 2024 beslutades att styrelsearvodet skulle uppgå till 100 000 kronor till samtliga ledamöter och med 50 000 kronor till styrelsesuppleanten. Ingen styrelseledamot har ingått något avtal med Bolaget som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamöters avträddande av uppdrag.

## Finansiell information och nyckeltal

Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med SEHEDs reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 samt Bolagets oreviderade delårsbokslutet för perioden januari – september 2024 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023) vilka införlivats i Memorandumet genom hänvisning (för närmare information se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*"). Delårsbokslutet för perioden januari – september 2024 respektive 2023 har inte upprättats enligt IFRS. IFRS kommer att tillämpas på framtida interimrapporter. Om inget annat uttryckligen anges har ingen annan information i Memorandumet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Räkenskapsåret sträcker sig från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Bolaget bedömer att det har erforderliga rutiner och relevanta systemstöd för löpande redovisning och skattehantering, revision internrapportering/ekonomistyrning och beslutsstöd till bolagsledningen och tydlig ansvarsfördelning.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). SEHED har i enlighet med undantagsreglerna för icke-noterade bolag valt att inte tillämpa IAS 33 Resultat per aktie samt IFRS 8 Rörelsesegment.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

<b>SEHEDs årsredovisning för räkenskapsåret 2022 samt 2023 (reviderad)</b>	<b>Sidhänvisning i årsredovisningen</b>
Bolagets resultaträkning	5
Bolagets balansräkning	6
Noter	12
Revisionsberättelse	30

SEHEDs årsredovisning för räkenskapsåret 2022 samt 2023 finns tillgänglig på följande länk: <https://sehedyggmastargruppen.se/finansiella-rapporter/>

<b>SEHEDs delårsbokslut för perioden januari-september 2024 (ej reviderad)</b>	<b>Sidhänvisning i delårsbokslut</b>
Bolagets resultaträkning	2
Bolagets balansräkning	3
Bolagets rapport över förändring i eget kapital	5
Bolagets kassaflödesanalys	5
Noter	

SEHEDs delårsbokslut för perioden januari-september 2024 finns tillgänglig på följande länk: <https://sehedyggmastargruppen.se/finansiella-rapporter/>

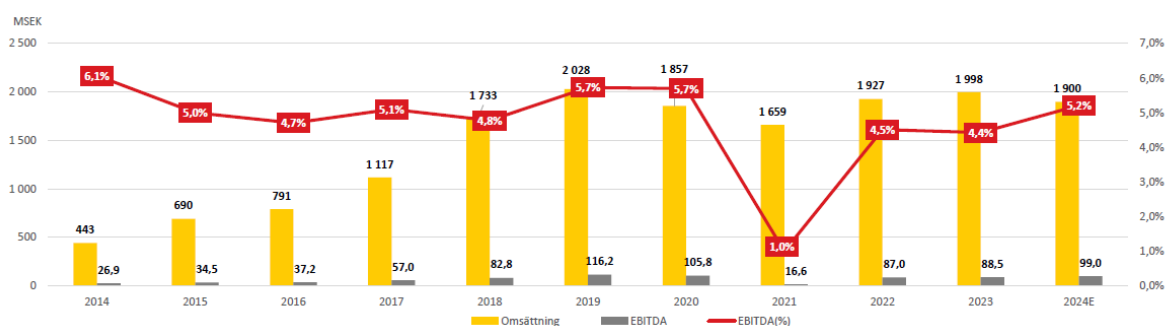
### Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Som framgår av sidorna 46 – 50 nedan har bolagets verksamhet varit stabil vad avser rörelseresultatets utveckling, ett positivt finansnetto under 2023 och 2024 med en god soliditetsnivå på över 35 procent. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 48 har koncernen ett positivt kassaflöde med en nettokassa enligt Bolagets definition på närmare 100 MSEK per 30 september 2024.

Skulder till kreditinstitut är låga (understiger 20 MSEK) och i allt väsentligt säkerställda med säkerheter i befintliga fastigheter (Västervik och Gävle) med tillräckliga övervärden. Räntenivå varierar mellan 5-7 procent och bolaget kan lösa lånen om räntan bedöms oförmånlig. Koncernmellanhavanden och lån från närstående har varit räntefria respektive löper med en räntesats på 3,5 procent. SEHED Invest har utfärdat en utfästelse att inte kräva återbetalning av krediter som behövs för att säkerställa bolagets finansieringsbehov utan amortering kan ske när möjlighet finns.

## Kommentarer till den finansiella utvecklingen från och med 2022 till och med september 2024

För en mer fullständig kommentar till verksamheten och den finansiella utvecklingen hänvisas till bolagets årsredovisning för respektive år. Viktiga faktorer att beakta är att byggbolagens omvärldsfaktorer och att hela branschen påverkats negativt av rådande lågkonjunktur under ovan angiven period. Ett allmänt besvärligt konjunkturläge under den aktuella perioden har lett till många konkurser med stora omsättnings- och värdetapp för flera företag i Bolagets storleksklass. Denna bakgrund utgör en väsentlig förklaringsfaktor till Bolagets utveckling efter att ha drabbats av den negativa effekten från ett antal dåliga entreprenadkontrakt under 2020/21.



Bolagets utveckling med en stabilisering av omsättning och resultat ska ses mot denna bakgrund. Genom ett successivt förbättrat rörelseresultat samt nettoresultat och viss restriktivitet vad avser lämnad utdelning har soliditeten kunnat bibehållas på en hög nivå om över 35 procent. Bolaget har eftersträvat att behålla personalstyrkan i Koncernen på en ungefärlig oförändrad nivå för att säkerställa ett högt hantverkarskunnande och yrkesskicklighet hos medarbetarna.

Balansräkningen har under perioden påverkats av genomförda förvärv och fusion av det tidigare moderföretaget varvid Bolaget övertagit det tidigare moderföretagets tillgångar och skulder med effekt att immateriella och materiella anläggningstillgångar ökat med sammantaget 110 MSEK. Omsättningstillgångarna har framförallt påverkats av förändringen av kassan som ökat med drygt 100 MSEK från periodens början (januari 2022) till dess slut (september 2024).

Verksamhetens finansiering har klarats genom tillväxt av eget kapital med ca 40 MSEK, en ökning av de långfristiga skulderna med 25 MSEK varav långfristiga skulder till kreditinstitut ökat med cirka 12 MSEK avseende två fastigheter som ingick i förvärvet av Fredrik K Snickeri & Bygg i samband med bolagets expansion till Småland. De kortfristiga skulderna har ökat med 114 MSEK under perioden som förutom förändring av automatiska skulder avser finansiering från moderbolaget SEHED Invest som sker till lägre räntekostnad än vad som gäller för traditionell bankfinansiering som närmare beskrivs i avsnittet "Transaktioner med närstående parter". Utlåning från ägarbolag har skett utan säkerhet och har därför hittills kunnat betraktas som förlagslån vilka ur soliditetssynpunkt kunnat likställas med eget kapital. Den låga finansieringen från kreditinstitut har även inneburit att finansnettot kunnat hållas på en positiv nivå under 2023 och 2024.

## Upplysningar av särskild betydelse i revisionsberättelsen

### Resultaträkning (Koncernen)

TSEK	Översiktligt granskad 2024 Jan-sep	Oreviderad 2023 Jan-sep	Reviderad 2023-01-01 2023-12-31	Reviderad 2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning	1 362 459	1 467 239	1 998 162	1 926 722
Övriga rörelseintäkter	3 182	3 319	8 144	11 923
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 365 641</b>	<b>1 470 558</b>	<b>2 006 306</b>	<b>1 938 645</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Råvaror och förnödenheter	-988 091	-1 144 154	-1 545 770	-1 477 383
Övriga externa kostnader	-55 726	-47 583	-58 638	-70 682
Personalkostnader	-234 433	-216 623	-301 730	-303 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-24 567	-15 302	-22 472	-22 516
Resultat vid avyttring koncernföretag	0	0	-11 591	0
Övriga rörelsekostnader	-140	-33	-99	-150
<b>Summa kostnader</b>	<b>-1 302 957</b>	<b>-1 423 694</b>	<b>-1 940 300</b>	<b>-1 874 128</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>62 684</b>	<b>46 864</b>	<b>66 006</b>	<b>64 517</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Finansiella intäkter	4 594	523	3 874	618
Finansiella kostnader	-3 507	-1 630	-3 071	-4 239
<b>Summa Finansiella poster</b>	<b>1 087</b>	<b>-1 107</b>	<b>803</b>	<b>-3 621</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>63 771</b>	<b>45 757</b>	<b>66 809</b>	<b>60 896</b>
Skatt på periodens resultat	-14 383	-8 709	-16 317	-13 326
<b>Periodens resultat</b>	<b>49 388</b>	<b>37 048</b>	<b>50 492</b>	<b>47 570</b>
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	43 029	32 238	45 810	44 156
Innehav utan bestämmande inflytande	6 359	4 810	4 682	3 414
<b>Periodens resultat</b>	<b>49 388</b>	<b>37 048</b>	<b>50 492</b>	<b>47 570</b>

## Balansräkning (Koncernen)

TSEK	Översiktligt Granskad 2024-09-30	Oreviderad 2023-09-30	Reviderad 2023-12-31	Reviderad 2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	221 196	147 250	203 160	151 625
Materiella anläggningstillgångar	64 738	36 443	35 994	24 892
Nyttjanderättstillgångar	24 343	31 779	28 291	17 432
Finansiella anläggningstillgångar	260	159	159	6 707
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>310 537</b>	<b>215 631</b>	<b>267 604</b>	<b>200 656</b>
Uppskjuten skattefordran	396	396	396	396
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Varulager	2 514	577	771	1 943
Kundfordringar	193 493	267 505	200 186	274 593
Fordringar hos koncernföretag	40 323	78 077	41 979	24 729
Skattefordringar	9 631	7 014	1 294	1 693
Övriga kortfristiga fordringar	7 365	7 056	9 415	16 167
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	106 913	113 802	109 408	91 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 415	9 514	7 818	6 134
Likvida medel	240 056	162 236	194 281	135 092
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>618 710</b>	<b>645 781</b>	<b>565 152</b>	<b>551 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>929 643</b>	<b>861 808</b>	<b>833 152</b>	<b>752 983</b>
TSEK	Översiktligt granskad 2024-09-30	Oreviderad 2023-09-30	Reviderad 2023-12-31	Reviderad 2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	28 061	14 000	28 000	14 000
Övrigt tillskjutet kapital	2 208	0	0	0
Balanserade vinstmedel	240 253	254 277	208 668	220 576
Periodens resultat	43 029	32 238	45 810	44 156
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	<b>313 551</b>	<b>300 515</b>	<b>282 478</b>	<b>278 732</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	25 438	23 857	21 081	22 264
<b>Summa eget kapital</b>	<b>338 989</b>	<b>324 372</b>	<b>303 559</b>	<b>300 996</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	13 392	1 580	1 320	1 500
Övriga skulder	40 664	29 000	27 000	29 000

Leasingskulder	7 173	14 680	11 879	4 305
Uppskjuten skatteskuld	6 002	7 659	6 446	8 713
Övriga avsättningar	5 506	4 888	5 506	4 388
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>72 737</b>	<b>57 807</b>	<b>52 151</b>	<b>47 906</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Checkräkningskredit	3 374	0	818	503
Skulder till kreditinstitut	2 376	180	180	180
Leasingskulder	12 435	12 162	12 101	8 654
Leverantörsskulder	165 215	228 247	168 366	191 329
Skulder till koncernföretag	135 977	51 580	109 715	6 750
Skatteskulder	17 051	13 303	11 579	11 435
Övriga skulder	41 643	41 749	42 158	58 300
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	90 863	81 986	76 097	67 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 983	50 422	56 428	59 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>517 917</b>	<b>479 629</b>	<b>477 442</b>	<b>404 081</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>590 654</b>	<b>537 437</b>	<b>529 593</b>	<b>451 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>929 643</b>	<b>861 808</b>	<b>833 152</b>	<b>752 983</b>

### Kassaflödesanalys (Koncernen)

TSEK	Översiktligt granskad 2024-01-01 2024- 09-30	Reviderad 2023-01-01 2023-12-31	Reviderad 2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	62 684	66 006	64 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24 567	34 499	25 004
Erhållen ränta	4 594	3 874	404
Betald ränta	-2 563	-2 166	-3 773
Betald skatt	-17 692	-13 758	390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>71 590</b>	<b>88 455</b>	<b>86 542</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	40 637	29 188	-77 140
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-20 735	-29 037	56 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>91 492</b>	<b>88 606</b>	<b>65 970</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 418	-1 304	-6 875
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	1 318	128
Övertagna likvida medel vid fusion	0	40	0
Förvärv av andelar i dotterföretag *)	-9 438	-7 881	-3 240



Försäljning av andelar i dotterföretag	0	-2 198	0
Förändring av långfristiga fordringar/värdepappersinnehav	0	0	4 500
Andra långfristiga fordringar	15	-152	-200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 841</b>	<b>-10 177</b>	<b>-5 687</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av finansiella skulder	-38 519	-9 517	-13 936
Förändring checkräkningskredit	3 374	315	-6 520
Nyemission	2 269	0	0
Utbetald utdelning/Aktieägartillskott	-2 000	-10 038	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-34 876</b>	<b>-19 240</b>	<b>-50 456</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>45 775</b>	<b>59 189</b>	<b>9 827</b>
Likvida medel vid årets början	194 281	135 092	125 265
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>240 056</b>	<b>194 281</b>	<b>135 092</b>

## Nyckeltal

Bolaget bedömer att de alternativa nyckeltal som presenteras nedan ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska situation samt att de i stor utsträckning används av Bolagets ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Definitioner och beskrivning av anledningen till användningen av de finansiella nyckeltalen framgår i avsnittet "Definition av alternativa nyckeltal".

Belopp i KSEK	jan-sep 2024	jan-sep 2023	2023	2022
	<i>Oreviderad</i>	<i>Oreviderad</i>	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
Nettoomsättning	1 362 459	1 467 239	1 998 162	1 926 722
Rörelseresultat innan avskrivningar (EBITDA) <sup>1)</sup>	87 251	62 166	88 478	87 033
EBITDA (%) <sup>1)</sup>	6,4%	4,2%	4,4%	4,5%
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	62 684	46 864	66 006	64 517
Rörelsemarginal (%) <sup>1)</sup>	4,6%	3,2%	3,3%	3,3%
Resultat efter finansiella poster <sup>1)</sup>	63 771	45 757	66 809	60 896
Marginal (%) <sup>1)</sup>	4,7%	3,1%	3,3%	3,2%
Eget kapital	338 989	324 372	303 559	300 996
Balansomslutning	929 643	861 808	833 152	752 983

Soliditet (%) <sup>1)</sup>	36,5%	37,6%	36,4%	40,0%
Medeltal anställda	403	394	381	391

1) Alternativt nyckeltal

## Definitioner till alternativa nyckeltal

Nyckeltal	Definition
Rörelseresultat innan avskrivningar (EBITDA)	Bolagets rörelseresultat före räntor, skatt, nedskrivningar och avskrivningar.
EBITDA (%)	Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar i procent av nettoomsättning.
Rörelseresultat	Resultat före finansiella intäkter och kostnader, och före extraordinära intäkter och kostnader.
Rörelsemarginal (%)	Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatt.
Marginal (%)	Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättning.
Soliditet (%)	Eget kapital i procent av balansomslutning (företagets samlade tillgångar).

## Betydande förändringar i SEHEDs finansiella ställning

Inga betydande förändringar avseende Bolagets finansiella ställning har inträffat efter den 31 december 2023 fram till dagen för Memorandumet.

## Utdelningspolicy

Bolaget har fastställt följande utdelningspolicy. Mellan 30 – 50 procent av årets resultat efter skatt skall delas ut till aktieägarna under de närmsta två åren förutsatt att Bolagets finansiella situation i sin helhet är stabil och tillfredsställande samt med hänsyn tagen till kassaflöde och framtidsutsikter. Utdelningspolicyen skall därefter ändras så att minst 40 procent av resultatet över en konjunkturcykel avses delas ut till aktieägarna.

## Finansiell kalender

Delårsrapport för H2 2024:	14 februari 2025
Årsredovisning 2024:	24 mars 2025
Årsstämma 2025:	21 april 2025
Delårsrapport för H1 2025:	15 augusti 2025
Delårsrapport för H2 2025:	13 februari 2026

## Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information

### Allmänt

SEHED är ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556767–5144. Bolaget bildades den 19 september 2008 och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets LEI-kod är 984500951BD9CB9DB249.

### Aktier och aktiekapital

Bolaget har emitterat aktier i två aktieslag. Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 10 000 000 kronor och högst 40 000 000 kronor fördelat på lägst 10 000 000 aktier och högst 40 000 000 aktier. Per dagen för Memorandumet uppgick Bolagets aktiekapital till 28 061 069 SEK, fördelat på totalt 1 400 000 A-aktier och 26 661 069 B-aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK. A-aktie medför tio (10) röster och B-aktie medför en (1) röst. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Samtliga aktier i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK.

Bolagets registrerade aktiekapital uppgick vid ingången av året för den senast fastslagna balansräkningen, det vill säga den 1 januari 2023, till 14 000 000 SEK fördelat på 14 000 000 aktier, varav 1 400 000 A-aktier och 12 600 000 B-aktier, envar med ett kvotvärde om 1,00 SEK. Per den 31 december 2023 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 28 000 000 SEK fördelat på 28 000 000 aktier, varav 2 800 000 A-aktier och 25 200 000 B-aktier, envar med ett kvotvärde om 1,00 SEK.

### Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till att erhålla gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Bolaget har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen som de större aktieägarna besitter inte missbrukas och det finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning eller

stadgar som kan fördröja, skjuta upp eller förhindra en ändring av kontrollen i Bolaget. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

### Aktiebaserade incitamentsprogram

Bolaget har inga utestående aktiebaserade incitamentsprogram.

### Immateriella rättigheter

Bolaget har inga väsentliga immateriella rättigheter.

### Svensk Kod för Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") ska tillämpas av bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden behöver per datumet för detta Memorandum inte tillämpas på bolag vars aktier är noterade på NGM Nordic SME. Bolaget har inte åtagit sig att frivilligt förpliktiga sig att följa Koden.

### Språk

Bolaget avser använda det svenska språket vid kommunikation till aktiemarknaden.

### Väsentliga avtal

SEHED har inte, med undantag för avtal som ingår i den normala affärsverksamheten, ingått något avtal av väsentlig betydelse under en period om två år omedelbart före offentliggörandet av detta Memorandum.

### Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

SEHED är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit föremål för några myndighetsförfaranden eller varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive icke avgjorda ärenden) som nyligen har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. SEHEDs styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant myndighetsförfarande, rättsligt

förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma.

### Transaktioner med närstående parter

Under perioden från och med den 1 januari 2022 till datumet för Memorandumet har, med undantag för vad som anges nedan, inga transaktioner mellan Bolaget och närstående parter som påverkar Bolagets ställning och resultat förekommit.

Den 20 februari 2022 ingick Bolaget, i egenskap av låntagare, och Sveavägen förvaltning AB, som ägs till 100 % av styrelseordförande Pål Wingren, i egenskap av långivare, ett låneavtal. Låneavtalet omfattar tre separata lån: (i) lån uppgående till 2 000 000 SEK med en ränta om 5 procent, (ii) lån uppgående till 15 000 000 SEK med en ränta om 3,5 procent och (iii) lån uppgående till 28 000 000 kronor med en ränta om 3,5 procent. Amortering av kapitalskulden ska ske i den takt och en omfattning som följer av resultatutvecklingen i Bolaget och uppgå till minst 5 000 000 SEK per år. Räntan förfaller kvartalsvis i efterskott. Per dagen för

detta Memorandum uppgår det totala utestående kapitalbeloppet till 18 000 000 SEK. Lånen från Sveavägen förvaltning har varit av förlagslånekaraktär och löpt med förhållandevis låg ränta. Lånen har säkerställt finansiering i samband med nyförvärv och ur soliditetssynpunkt likställts med eget kapital.

För konsulttjänster utförda av styrelseordföranden Pål Wingren har ersättning under de tre senaste åren utgått om cirka 986 000 SEK under 2024, cirka 220 000 SEK under 2023 och cirka 1 308 000 kronor under 2022, vilket har utbetalats till Sveavägen förvaltning AB, som ägs till 100 % av styrelseordförande Pål Wingren.

Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

### Större aktieägare

Av tabellen nedan framgår samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av samtliga aktier och röster i SEHED per dagen för Memorandumet.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel röster (%)	Andel kapital (%)
SEHED Invest AB*	1 400 000	21 432 084	87,14 %	81,36 %
SEHED Holding AB		2 000 000	4,92%	7,13%
Övriga		3 228 985	7,94 %	11,51%
<b>Totalt</b>	<b>1 400 000</b>	<b>26 661 069</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>

\*Samtliga aktier i SEHED Invest AB ägs indirekt av styrelseordförande Pål Wingren, styrelseledamoten Kent Isaksson och styrelsesuppleanten Elisabeth Wingren. Aktierna i SEHED Invest AB ägs till 73 procent av Pål Wingren, 7 procent av Kent Isaksson och 20 procent av Elisabeth Wingren.

### Aktiekapitalets utveckling och tidigare emissioner

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan registrering av Bolaget fram till och med de förändringar av antalet aktier och aktiekapitalet som har genomförts fram till dagen för Memorandumet.

Tidpunkt	Händelse	Ökning i antal aktier	Totalt antal aktier	Ökning i aktiekapital SEK	Totalt aktiekapital SEK	Teckningskurs/ Kvotvärde per aktie SEK
2008-10-14	Nybildning	N/A	1 000	N/A	100 000	100
2011-02-14	Fondemission	9 000	10 000	900 000	1 000 000	100
2019-10-14	Fondemission	13 990 000	14 000 000	13 000 000	14 000 000	1

2023-12-20	Fondemission	14 000 000	28 000 000	14 000 000	28 000 000	1
2024-04-23	Nyemission	61 069	28 061 069	61 069	28 061 069	1*

\*) Teckningskurs 37,15 kr

## **Tillgängliga handlingar**

Kopior av följande handlingar kan under hela Memorandumets giltighetstid granskas på Bolagets kontor på Arenavägen 45, plan 7, 121 77 Johanneshov under ordinarie kontorstid. Handlingarna finns även tillgänglig på Bolagets hemsida, [www.sehedbyggmastargruppen.se](http://www.sehedbyggmastargruppen.se). Notera att informationen på hemsidan inte ingår i Memorandumet såvida informationen inte införlivas i Memorandumet genom hänvisning.

- Bolagets registreringsbevis, och
- Bolagets bolagsordning

# Bolagsordning

## 1. Företagsnamn

Aktiebolagets företagsnamn är SEHED Byggmästargruppen AB (publ.).

## 2. Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms (kommun).

## 3. Verksamhet

Aktiebolaget ska bedriva verksamhet genom att äga och förvalta aktier och andelar i andra företag inom främst byggnadsbranschen samt därmed jämförlig verksamhet.

## 4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 10.000.000 kronor och högst 40.000.0000 kronor.

## 5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 10.000.000 och högst 40.000.000. Aktierna ska kunna ges ut i två serier, serie A till ett antal av högst 4.000.000 och serie B till ett antal av högst 36.000.000. Aktie av serie A medför tio röster och aktie av serie B en röst.

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

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

Om aktiebolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

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

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

## 6. Styrelse

Styrelsen ska ha lägst 3 och högst 10 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 3 styrelsesuppleanter.

## 7. Revisor

För granskning av aktiebolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses 1 till 2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Ett registrerat revisionsbolag får utses till revisor.

## 8. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse ska ske genom annonsering i Post och Inrikestidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets Webplats. När kallelse skett genom annonsering i Post och Inrikestidningar skall annonseras att kallelse skett i Svenska Dagbladet.

## 9. Rätt att delta i bolagsstämman

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska anmäla sin avsikt senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman.

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

## 10. Ärenden på årsstämman

På årsstämman ska följande ärenden behandlas,

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om,
  - a) Fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, av koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen;
  - b) Disposition av aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
  - c) Ansvarsfrihet ska ges till var och en av de som tjänstgjort som styrelseledamot eller verkställande direktör, när sådan förekommer;
8. Fastställande om arvode till styrelsen och till revisorerna;
9. Beslut om hur många styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter som styrelsen ska ha;
10. Val av styrelse och styrelsesuppleanter;
11. Val av revisorer och revisorssuppleant;
12. Annat ärende som skall tas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller i bolagsordningen.

## 11. Räkenskapsår

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

## 12. Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) skall anses vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).



## **Adresser**

### **BOLAGET**

#### **SEHED Byggmästargruppen AB (publ)**

Arenavägen 45, plan 7

121 77 Johanneshov

Stockholms Län

+468 712 00 30

[www.sehedbyggmastargruppen.se](http://www.sehedbyggmastargruppen.se)

### **FINANSIELL RÅDGIVARE**

#### **Stockholm Corporate Finance AB**

David Bagares gata 3

111 38 Stockholm

### **LEGALA RÅDGIVARE**

#### **CMS Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB**

Regeringsgatan 65

111 56 Stockholm

#### **AG Advokat KB**

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm

### **EMISSIONSINSTITUT**

#### **Aqurat Fondkommission AB**

Kungsgatan 58

111 22 Stockholm

### **MENTOR**

#### **Amudova AB**

Nybrogatan 8

114 34 Stockholm