

*Grundprospektet godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 19 juni 2019 och gäller tolv månader från dagen för godkännandet.*



**Willhem AB (publ)**

Grundprospekt avseende Medium Term Notes-program om högst 18 miljarder svenska kronor eller motsvarande belopp i euro eller norska kronor

**LEDARBANK**

SEB

**EMISSIONSINSTITUT**

Handelsbanken Capital Markets

Danske Bank

SEB

Swedbank

## VIKTIG INFORMATION

---

Detta grundprospekt ("**Grundprospektet**") avser Willhem AB:s (publ) ("**Bolaget**" eller "**Willhem**"), organisationsnummer 556797-1295, program för utgivning av Medium Term Notes (obligationer) ("**MTN**") i svenska kronor ("**SEK**"), Euro ("**EUR**") eller i norska kronor ("**NOK**") med varierande löptider dock lägst ett (1) år inom ramen för ett högsta sammanlagt, vid varje tid utestående, nominellt belopp om ARTON MILJARDER (18 000 000 000) SEK ("**MTN-programmet**"). Varje emission inom ramen för MTN-programmet utförs till en försäljningspost om minst EUR 100 000 eller motsvarande belopp i SEK eller NOK. Grundprospektet upprättas med anledning av möjligheten att, inom ramen för de slutliga villkoren ("**Slutliga Villkor**"), ta upp MTN till handel på en reglerad marknad i Sverige eller i Norge.

Referenser i Grundprospektet som görs till "**Koncernen**" avser Bolaget tillsammans med dess dotterbolag, såvida inte annat framgår av sammanhanget. Definitioner i Grundprospektet återfinns, om inte särskilt definierat i Grundprospektet, i de allmänna villkoren ("**Allmänna Villkor**") och, i förekommande fall, i Slutliga Villkor.

Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med 2 kap. 25 och 26 §§ lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Utgivande av MTN under Grundprospektet är, i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU, i den mån de implementerats ("**Prospektdirektivet**"), giltigt under en period om tolv månader per dagen för godkännandet av Grundprospektet. Ett godkännande och registrering av Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga. Efter dagen för Grundprospektet åtar sig Bolaget inte någon skyldighet att rätta eller uppdatera Grundprospektet med undantag för vad som följer av lag. Allmänna Villkor och Slutliga Villkor inom ramen för MTN-programmet är upprättade och baserade på svensk rätt. Tvist rörande Allmänna Villkor ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans. Ledarbanken eller Emissionsinstitutet har inte verifierat informationen i Grundprospektet och ansvarar inte för dess innehåll. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Grundprospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Grundprospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning, de Allmänna Villkoren och de Slutliga Villkoren under MTN-programmet samt eventuella tilläggsprospekt till Grundprospektet. Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet och ansvarar inte för dess innehåll. För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet, i pappersformat eller elektroniskt, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, fi.se, European Securities and Markets Authority (ESMA) hemsida, esma.europa.eu samt på Bolagets hemsida, willhem.se.

Grundprospektet får inte vidarebefordras, reproduceras eller göras tillgängligt i eller till något land där sådan publicering eller distribution skulle förutsätta att någon ytterligare dokumentation upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt, eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar i sådant land. Personer som får tillgång till Grundprospektet är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar. MTN emitterade under Grundprospektet har inte registrerats, och kommer inte att registreras, enligt United States Securities Act 1933. MTN får inte överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller till person med hemvist där eller för sådan persons räkning.

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelse samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som kan uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "**Risikfaktorer**". Framåtriktad information i Grundprospektet gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "**Distributör**") bör beakta målmarknadsbedömningen. En Distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("**MiFID II**") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler. Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("**MiFID:s produktstyrningskrav**"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Ledarbanken eller något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Om vissa emissioner av MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr. 1286/2014 ("**PRIIPs-förordningen**") får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell kund inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("**EES**"). Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudanden till icke-professionella kunder av produkter som faller inom tillämpningsområdet för PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för några MTN under programmet, vilket är ett krav vid erbjudande till icke-professionella kunder av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES kan strida mot bestämmelserna i nämnda förordning. En icke-professionell kund är en person som uppfyller ett (eller flera) av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt (11) artikel 4(1) MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2002/92/EG ("**IMD**"), där kunden inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt (10) artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare enligt Prospektdirektivet.

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>Riskfaktorer .....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av Willhems MTN-program.....</b>	<b>10</b>
<b>Produktbeskrivning.....</b>	<b>13</b>
<b>Allmänna villkor .....</b>	<b>16</b>
<b>Mall för slutliga villkor .....</b>	<b>33</b>
<b>Verksamhetsbeskrivning .....</b>	<b>38</b>
<b>Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....</b>	<b>42</b>
<b>Översikt av historisk finansiell information.....</b>	<b>46</b>
<b>Legala frågor och kompletterande information .....</b>	<b>47</b>
<b>Adresser.....</b>	<b>51</b>

## **RISKFAKTORER**

---

*Det finns en risk att ett antal faktorer kan påverka Bolaget liksom de MTN som ges ut inom ramen för MTN-programmet. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har anknytning till Bolaget liksom de MTN som ges ut under MTN-programmet. Nedan lämnas en redogörelse för de riskfaktorer som Willhem bedömer vara av särskild betydelse för Bolagets verksamhet eller MTN. Utöver vad som beskrivs nedan kan dock andra faktorer utgöra risker vid betalning av ränta, kapital eller andra belopp avseende MTN och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Grundprospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll. Varje investerare bör ta del av hela Grundprospektet inkluderat Allmänna Villkor samt Slutliga Villkor och göra en egen riskbedömning inför beslut om placering av MTN.*

### **RISKER RELATERADE TILL BOLAGET**

#### **Värdeförändring i Bolagets fastigheter**

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom, till exempel, den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt, sysselsättning, graden av produktion av nya byggnader, förändring i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntor. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på Bolagets fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska på grund av att fastighetsbranschens tillgång till lånefinansiering, obligationsmarknaden och/eller eget kapital minskar av ett eller annat skäl. För det fall värdet på Bolagets fastigheter skulle komma att minska till följd av makroekonomiska faktorer eller bristande tillgång till finansiering skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolagets fastighetsbestånd värderas årligen av externa värderingsinstitut och fastighetsbeståndet redovisas till marknadsvärde och förändringen redovisas i resultatet. Värderingarna grundar sig på antaganden om framtida driftöverskott, investeringar, vakansutveckling och kostnadsutveckling. Det finns en risk för att felaktiga antaganden av ovanstående faktorer inte speglar marknaden vid givet tillfälle och kan således påverka värderingen vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolaget verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### **Fastighetsintäkter och fastighetskostnader**

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostadslägenheter och lokaler, inklusive parkering, (hyresintäkter). För det fall antalet uthyrda bostads- och lokallägenheter, inklusive parkering, minskar så kommer Bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska ifall Bolagets hyresgäster får en sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlagga hyra i tid eller överhuvudtaget. En lägre uthyrningsgrad kan också bero på att en enskild delmarknad utvecklas negativt ur ett makroekonomiskt perspektiv vilket kan skapa en minskande tillväxt. Det finns vidare en risk att Bolagets interna rutiner vid uthyrning inte är tillfredställande, till exempel att uthyrningen tar onödigt lång tid att vakans uppstår.

Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet (drift- och underhållskostnader) är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framförallt gäller detta energi- och reparations/underhållskostnader som är stora kostnadsposter i Bolaget. En felbedömning av energi- och reparations/underhållskostnader och en eventuell otillräcklig styrning av energianvändningen kan leda till ökade kostnader. En minskning av hyresintäkterna och/eller en ökning av drifts- och underhållskostnaderna kan ha negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### **Investeringar och underhåll**

De renoveringsprojekt, liksom de tillbyggnads- och nybyggnadsprojekt, som Bolaget bedriver från tid till annan är förknippat med risker där kostnaderna i ett projekt riskerar att bli större än planerat eller att effekterna av planerade åtgärder inte infrias. Det slutliga projektvärdet kan av dessa, samt olika andra skäl, komma att understiga investerat kapital. Nödvändiga renoveringsprojekt kan också innebära en risk om de inte kan resultera i proportionerliga hyreshöjningar, till exempel för att hyreslagen inte tillåter detta eller för att framtida hyresgäster saknar betalningsvilja. Det finns vidare en risk att Bolagets fastigheter påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och

annan skadegörelse. Om någon av ovanstående faktorer inträffar kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Transaktioner**

Fastighetsförvärv är en del av Bolagets löpande verksamhet och om Bolaget inte lyckas i genomförandet av fastighetsförvärven kan detta vara förenat med risker. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Förvärven innebär också en risk utifrån priset som Bolaget betalat inte är i paritet med förvärvsobjektets marknadsvärde. Realiseras dessa risker, med ökade kostnader som resultat, kan Bolagets likviditet och resultat påverkas negativt.

### **Förändrad konkurrenssituation**

Bolaget verkar i en bransch som är högt konkurrensutsatt. I det fall konkurrenter utökar eller höjer kvalitén på utbudet av lokaler och bostäder som konkurrerar om hyresgäster med de bostäder och lokaler som Bolaget hyr ut kan Bolaget tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till den nya konkurrenssituationen, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Beroende av kvalificerad personal**

Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Det finns även en risk att Bolaget över tid inte lyckas attrahera och rekrytera ny kvalificerad personal i den utsträckning som Bolaget behöver eller önskar. Sådana förändringar i organisationen skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet.

### **Risk för negativ publicitet**

Willhems anseende är av betydelse för Bolagets verksamhet. Bolagets intjäningspotential är baserad på att kunder, leverantörer och samarbetspartners associerar Willhem med positiva värden. Om, till exempel, Bolaget skulle drabbas av negativ publicitet (oavsett om den är korrekt eller inte) genom att Bolaget eller någon i organisationen agerar, eller påstås ha agerat, på ett sätt som anses vara olämpligt, finns det en risk att Bolagets anseende skadas. Om Bolagets anseende skadas finns det en risk att Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

### **Miljörisk**

Om en fastighet upptäcks vara förorenad är det, enligt miljöbalken (1998:808), den som har bedrivit en verksamhet som bidragit till miljöförorenning som har det primära ansvaret för efterbehandling av fastigheten. Om inte verksamhetsutövaren kan identifieras eller bekosta efterbehandling av förorenad fastighet kan den som äger fastigheten, under vissa förutsättningar, bli subsidiärt ansvarig. Krav kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorenning i mark, vattenområde eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om krav riktas mot Bolaget avseende efterbehandling eller sanering av en fastighet kan det innebära att Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

### **Risker till följd av lagändringar och myndighetsbeslut**

Bolaget är i sin verksamhet exponerad mot risker förknippade med ändrad lagstiftning gällande exempelvis fastighetskatt, ränteavdragsregler, annan beskattningslagstiftning samt ändrad lagstiftning angående drift av bostäder, nybyggnationer etc. Sådana förändringar av lag, förordning, myndigheters föreskrifter m.m. kan leda till ökade kostnader och restriktioner för Bolaget och det finns en risk att Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

### **Ränterisk**

Bolaget är genom sin skuldsättning utsatt för ränterisk. Fluktuationer i marknadsräntorna, vilket innebär att Bolagets räntekostnader ökar om marknadsräntorna stiger, kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

### **Refinansieringsrisk**

Bolaget är genom sin tidsbegränsade skuldsättning utsatt för refinansieringsrisk när skulder förfaller till betalning. Faktorer specifika för Bolaget eller för marknaden i stort kan leda till att Bolaget inte kan förnya sina skulder när de förfaller alternativt till att Bolaget bara kan förnya sina skulder till ogynnsamma villkor för Bolaget. Om Bolaget inte kan förnya sina skulder eller på annat sätt återbetala skuld i tid eller om Bolagets skulder förnyas till ogynnsamma villkor kan Bolagets finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

### **Motpartsrisk**

Bolaget ingår från tid till annan i finansiella kontrakt, främst räntederivat. I samband med detta uppstår en motpartsrisk för Bolaget eftersom motpartens förmåga att uppfylla sina åtaganden i det finansiella kontraktet kan försämrats vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

### **Låneavtalsrisk**

I de låneavtal som reglerar Bolagets bankupplåning finns så kallade kovenanter vilket är villkor bland annat avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Om Bolaget bryter mot en eller flera kovenanter i ett låneavtal finns det risk för att långivaren säger upp avtalet vilket kan leda till ökade kostnader för Bolaget om man inte lyckas finna alternativ finansiering på motsvarande villkor och Bolagets finansiella ställning och resultat kan således påverkas negativt.

### **Twist**

Det finns en risk att Bolaget eller Koncernen i framtiden kan bli inblandat i rättsliga förfaranden eller tvister. En negativ utgång av en tvist kan leda till stora kostnader för Bolaget vilket skulle kunna få en negativ effekt på Willhems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## **RISKER RELATERADE TILL MTN**

### **Kreditrisk**

Innehavare av MTN har en kreditrisk i förhållande till Willhem och MTN. Kreditrisk innebär i detta sammanhang Bolagets möjligheter att fullfölja sina betalningsförpliktelser. Om utsikterna för Koncernens verksamhet och finansiella ställning skulle försämrats finns det risk att Bolaget inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser under MTN. Försämrade utsikter för Koncernen kan även leda till en nedgång i marknadsvärdet för MTN.

### **Marknadsrisk och löptidsrisk förknippad med utgivna MTN**

Värdet av en MTN är beroende av rådande marknadsräntor och valutakurser. Med marknadsrisk menas risken för att förändringar av marknadsräntor eller valutakurser negativt påverkar värdet på aktuella MTN. Marknadsrisken kan variera mellan olika slag av MTN beroende på deras räntestruktur. Marknadsrisken vid en investering i en MTN ökar ju längre löptiden är eftersom det är svårare att överblicka vid lång löptid än vid kort löptid hur marknadsräntor eller valutakurser kommer att utvecklas. Marknadsrisken ökar även vid längre löptid eftersom fluktuationen i priset blir större för en MTN med lång löptid än för en MTN med kort löptid. Förändringar i marknadsräntor eller valutakurser kan få en negativ inverkan, särskilt för MTN med lång löptid, på marknadsvärdet på aktuella MTN.

### **MTN med rörlig ränta**

Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på lånet blir lägre. Om räntebasen är negativ innebär det även att räntebasmarginalen minskar.

### **MTN med fast ränta**

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntorna. För MTN som löper med fast ränta innebär generellt en höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i värde. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.

### **MTN kopplade till realränta**

Vid investeringar i MTN med realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen. Fordringshavares rätt till avkastning försämras därmed om relevant index utvecklas negativt.

### **MTN med kopplad nollkupong**

Generellt gäller att ju längre återstående löptid på värdepapper med nollkupongkonstruktion, desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Marknadsvärdet för värdepapper som utges till över- eller underkurs i förhållande till dess kapitalbelopp tenderar att fluktuera mer vid allmänna förändringar i ränteläget än värdepapper som emitteras till kapitalbeloppet. Det finns således en risk för att värdet på MTN kan sjunka plötsligt och snabbt.

### **Värdepapper utgivna under MTN-programmet är inte säkerställda**

Bolaget är inte förhindrat att ställa säkerhet för annan skuld, med undantag för skuld som utgör marknadslån. Då Fordringshavare inte har någon säkerhet i Bolagets tillgångar kommer eventuella säkerställda borgenärer i Bolaget ha rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av Bolagets obestånd kommer Fordringshavare därför att vara oprioriterade borgenärer vilket medför risk för att de inte får betalt för sina fordringar.

### **Risker förenade med gröna MTN**

Vad som utgör gröna MTN avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av de Bolagets från tid till annan gällande ramverk för gröna obligationer ("Gröna Ramverket"), enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att gröna MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerarens krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Såväl det Gröna Ramverket som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter Lånedatumet för visst Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i det Gröna Ramverket som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet tillgodo. Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som gröna.

### **MTN är strukturellt efterställda borgenärer till bolag inom Koncernen**

Bolaget är beroende av övriga bolag inom Koncernen för att kunna erlägga betalning under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att bolag inom Koncernen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och bolag inom Koncernen kommer inte att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN och dessa kan dessutom komma att ha skulder till andra borgenärer. Om bolag inom Koncernen blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i bolag inom Koncernen, har rätt till utdelning av eventuella resterande medel vilket kan medföra att Fordringshavare inte får betalt för sina fordringar.

### **Risk avseende fordringshavarmöte samt justering och ändrade villkor**

Under avsnitt 12 i Allmänna Villkor anges att Bolaget, Emissionsinstitut och Fordringshavare till MTN under vissa förutsättningar kan kalla till Fordringshavarmöte. Vid Fordringshavarmöten har innehavare av MTN rösträtt i förhållande till de MTN de innehar. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga Fordringshavare fatta beslut som påverkar Fordringshavarens rättigheter under utgivna MTN.

Beslut som fattats på ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid Fordringshavarmötet och oberoende av hur, eller om, de har röstat på Fordringshavarmötet. Beslut kan fattas av majoriteten mot minoritetens vilja. Ägare av en majoritet av aktuella MTN kan i framtiden ha en uppfattning om vad som bäst gynnar Bolaget som väsentligt avviker från uppfattningen hos övriga innehavare av aktuella MTN. Om ägare av en majoritet av aktuella MTN i framtiden har en uppfattning som skiljer sig från övriga investerare om vad som bäst gynnar Bolaget kan det resultera i att övriga investerare blir tvingade att acceptera förändringar i villkoren för aktuella MTN, trots att de röstar mot sådana förändringar, eller inte deltar eller röstar alls, vid Fordringshavarmötet.

## **Andrahandsmarknad och likviditet**

Normalt uppstår ingen betydande handel i MTN upptagna på reglerad marknad eller en annan handelsplats. Detta kan gälla under hela dess löptid och därför finns det en risk för att en fungerande andrahandsmarknad för MTN inte kommer att uppstå eller kvarstå. Om det inte utvecklas en andrahandsmarknad för MTN kan likviditeten komma att vara låg. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja en MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad.

## **Clearing och avveckling i VP-systemen**

Bolagets MTN emitterade i SEK och EUR är anslutna, och kommer fortsättningsvis att vara anslutna, till det kontobaserade systemet hos Euroclear Sweden och Bolagets MTN i NOK kommer att vara anslutna till det kontobaserade systemet hos Verdipapirscentralen ASA (tillsammans "VP-systemen"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VP-systemen liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Innehavare av MTN måste förlita sig på ovan nämnda system för att få betalning avseende aktuell MTN.

## **Byte av valuta**

Om en viss valuta vari värdepapper är denominerat upphör att vara gällande valuta före återbetalningsdag för en MTN, kan detta få negativa effekter för innehavare av sådana MTN. Om detta sker kommer alla belopp ursprungligen denominerade i valutan som upphört att gälla att erläggas i motvärdet av en annan valuta. Det kan innebära att det kan bli tillåtet eller krävas enligt lag att utestående MTN ska konverteras till den nya valutan och att ytterligare andra åtgärder ska vidtas avseende sådana MTN vilket kan få en negativ valutaeffekt för innehavaren av MTN.

## **Valutarisk och valutarestriktioner**

Bolaget erlägger som regel nominellt belopp och avkastning på en MTN i SEK eller NOK. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning för de fall valutan avviker från den egna valutan, vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) såväl som införande eller ändringar av valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan i förhållande till den valuta i vilken placeringen är denominerad, minskar placeringens värde för investeraren.

Regering och myndigheter kan införa valutakontroller eller valutaregleringar som får effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av MTN erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.

## **Emissionsinstitutet**

Emissionsinstitutet, inklusive Ledarbanken, har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Följaktligen finns det en risk för att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

## **Kreditvärdering av MTN kanske inte avspeglar alla risker**

Ett eller flera kreditvärderingsinstitut kan sätta betyg på lån utgivet under MTN-programmet. Det finns en risk att detta betyg inte vägt in samtliga risker förenade med placering i lånet. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet.

## **Risker relaterade till förändringar i lagstiftningen på värdepappersområdet**

Värdepappersmarknaden har varit föremål för ett flertal uppmärksammade skandaler, bland annat avseende referensvärden för finansiella instrument (med referensvärden avses t.ex. LIBOR, EURIBOR och STIBOR), vilket har medfört flertalet initiativ till ny lagstiftning. En av dessa är den så kallade Benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014) som trädde ikraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Benchmarkförordningen har, per dagen för



Grundprospektet, endast tillämpats en kortare tidsperiod vilket medför att det således är svårt att förutse och bedöma dess fullständiga effekter. Det finns dock en risk att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor ska bestämmas och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan de ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

Den 3 januari 2018 trädde de huvudsakliga delarna från MiFID II/MiFIR ikraft (Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument och om ändring av direktiv 2002/92/EG och av direktiv 2011/61/EU) samt Europaparlamentets och rådets Förordning (EU) nr 600/2014 av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012). Detta innebär både en översyn av befintliga regler på värdepappersmarknaden samt införande av helt nya regler. Bland annat har rapporterings- och transparenskraven på räntemarknaden ökat. Detta kan leda till att de finansiella institutioner som agerar som mellanhänder vid handel med finansiella instrument blir mindre benägna att köpa in värdepapper i eget lager. Om så sker avseende Bolaget emitterade MTN kan det leda till en sämre likviditet för dessa vilket skulle kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

Villkoren för en MTN baseras på svensk rätt. Grundprospektet samt Allmänna Villkor är upprättade i enlighet med svensk rätt. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, rörande exempelvis sakrättens område (innefattande lagstiftning rörande skuldebrev och panter), eller ändringar av rätts- eller administrativ praxis, rörande exempelvis sakrätt kan få efter utgivandet av relevant MTN. Om lagstiftning eller praxis avseende till exempel sakrätt ändras skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av en MTN.

# BESKRIVNING AV WILLHEMS MTN-PROGRAM

---

## ÖVERSIKT

Bolagets styrelse beslutade den 29 april 2014 att upprätta MTN-programmet. MTN-programmet utgör en ram varunder Bolaget har möjlighet att löpande uppta Lån denominerade i SEK, EUR eller NOK med en löptid om lägst ett (1) år inom ett vid varje tid högsta utestående nominellt belopp om sexton miljarder (18 000 000 000) SEK<sup>1</sup> eller motvärdet därav i EUR eller NOK. MTN-programmet utgör en del av Willhems generella skuldfinansiering.

## OM MTN-PROGRAMMET

För samtliga Lån som tas upp under MTN-programmet ska Allmänna Villkor gälla. För varje Lån upprättas också kompletterande Slutliga Villkor för aktuellt Lån. Slutliga Villkor och Allmänna Villkor utgör tillsammans fullständiga villkor för aktuellt Lån. I Slutliga Villkor regleras bl.a. Lånets nominella belopp och tillämplig metod för ränteberäkning. Slutliga Villkor kommer att finnas tillgängliga på Bolagets hemsida, willhem.se. Slutliga Villkor kan även kostnadsfritt erhållas från Bolaget.

MTN-programmet vänder sig till kvalificerade investerare på den svenska kapitalmarknaden. Nominellt belopp och minsta investering per MTN är 100 000 EUR eller motsvarande belopp i SEK eller NOK, samt hela multiplar därav, alternativt annan högre valör som överenskommits mellan Bolaget och Utgivande Institut och som framgår av aktuella Slutliga Villkor. MTN ges ut i enlighet med svensk rätt gällande vid Lånedatumet.

Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast ränta, rörlig ränta, utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion) eller med realränta. Ränteberäkningar utförs i förekommande fall av Administrerande Institut.

Innehavare av MTN representerar sig själva i sin egenskap av Fordringshavare gentemot Bolaget och företräds sålunda inte av någon särskild på förhand bestämd organisation eller ombud.

Willhem har, per dagen för Grundprospektet, utsett Skandinaviska Enskilda Banken (publ) ("**Ledarbanken**"), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till MTN-programmet som emissionsinstitut ("**Emissionsinstituten**"). Såsom emissionsinstitut har Emissionsinstituten inte några ekonomiska eller andra relevanta intressen härvidlag, förutom eventuella avgifter. Ledarbanken eller Emissionsinstituten har inte verifierat innehållet i Grundprospektet. Såvitt Bolaget känner till finns det inga andra personer som är inblandade vid utgivande av MTN som har några ekonomiska eller andra relevanta intressen.

## STATUS

Lånet utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning (*pari passu*) som Bolagets övriga, existerande eller framtida, oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.

## FORM AV VÄRDEPAPPER OCH IDENTIFIERING

MTN utgivna under MTN-programmet är en ensidig skuldförbindelse som ges ut i dematerialiserad form och ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR eller till Verdipapirscentralen ASA i det fall MTN ges ut i NOK, varför inga fysiska värdepapper ges ut. MTN tilldelas en ISIN-kod som anges i respektive Låns Slutliga Villkor.

## BETALNINGSOMBUD

Bolaget har utsett Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Oslo Branch att som betalningsombud för Bolagets räkning upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt den norska

---

<sup>1</sup> Willhem beslutade den 21 december 2018 att höja MTN-programmets rambelopp från SEK 16 000 000 000 eller motvärdet därav i EUR till SEK 18 000 000 000 eller motvärdet därav i EUR, vilket trädde i kraft genom offentliggjort tilläggsprospekt den 21 december 2018.

Verdipapirregisterloven kapitel 2 samt registrera Bolagets emissioner av Obligationer i VPS samt utföra betalning av Bolagets ränte- eller Lånebelopp avseende norska MTN.

## **KREDITVÄRDERING**

Om MTN ska erhålla eller har erhållit kreditvärderingsbetyg, anges detta i Slutliga Villkor. Kreditvärderingsbetyg är det betyg som en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditvärderingsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. Det finns inga garantier för att detta betyg vägt in samtliga risker förenade med placering i MTN. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha Värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärderingsbetyg då den kan vara föremål för ändring. För information om kreditvärderingsbetyg som tilldelats Willhem, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Kreditvärderingsbetyg*".

## **EMISSIONSLIKVIDENS ANVÄNDNING**

MTN-programmet utgör en del av Willhems generella skuldfinansiering, om inte annat anges i Slutliga Villkor för respektive Lån.

Bolaget kan emittera MTN där användningen av emissionslikviden går till särskilt utvalda investeringar som har till syfte att, helt eller delvis, stödja en hållbar utveckling med hänsyn till klimatet. Om det anges i Slutliga Villkor, kan emissionslikviden användas för att finansiera och/eller refinansiera gröna projekt specificerade i enlighet med Bolagets vid var tid gällande Gröna Ramverk. Sådana projekt kan inkludera, men är inte begränsade till, projekt som involverar grönt energiinitiativ (såsom energieffektivisering, vindkraft, solenergi, biomassa och ren transport), klimatförändringsprojekt och/eller andra infrastrukturordningar. Uppgifter om gröna projekt och villkoren för dessa kommer att beskrivas i relevanta Slutliga Villkor och det Gröna Ramverket som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida, willhem.se, vid en sådan enskild emission.

## **UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD ELLER ANNAN MARKNADSPLATS**

Bolaget kan komma att inge ansökan om inregistrering av vissa Lån till Nasdaq Stockholm, Oslo Börs eller annan reglerad marknad enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Nasdaq Stockholm och Oslo Börs kommer efter erhållande av ansökan göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med handel av MTN, såsom kostnader för framtagande av prospekt, upptagande till handel på reglerad marknad, övrig dokumentation, avgifter till tillämplig värdepapperscentral med mera.

## **PRIS OCH AVKASTNING**

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag av Bolaget. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara över, under eller motsvara nominellt belopp. Eftersom skuldförbindelser under MTN-programmet kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. Köp och försäljning av MTN sker över den marknadsplats som värdepappren i förekommande fall är noterade på. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts försorg genom tillämplig värdepapperscentral.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bl.a. på gällande ränta för liknande placeringar med motsvarande löptid. Information om aktuella priser återfinns på Nasdaq Stockholms hemsida nasdaqomxnordic.com samt Oslo Börs hemsida, oslobors.no.

Avkastningen på en MTN är en funktion av det pris till vilken MTN förvärvas, den räntesats som gäller för MTN samt eventuellt courtage eller annan kostnad för förvärv av MTN.

## **PRESKRIPTION**

Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränfeförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget. Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslag (1981:130).

## **TILLÄMPLIG LAG**

MTN är utgivna enligt svensk rätt. Tvist rörande Allmänna Villkor ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

## **ÖVRIG INFORMATION**

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet, i pappersformat eller elektroniskt, hänvisas till Bolagets hemsida, [willhem.se](http://willhem.se) eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, [fi.se](http://fi.se) samt European Securities and Markets Authority:s hemsida, [esma.europa.eu](http://esma.europa.eu). Slutliga Villkor för MTN som är upptagna till handel på reglerad marknad offentliggörs på Bolagets hemsida, [willhem.se](http://willhem.se).

## **FÖRSÄKRAN AVSEENDE GRUNDPROSPEKTET**

*Willhem AB (publ) (org. nr. 556797-1295) ansvarar i den omfattning som följer av lag för Grundprospektets innehåll och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i Grundprospektet och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

Som del av Grundprospektet ingår även de handlingar som refereras till genom hänvisning vilka återfinns under avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*". Utöver detta ska övriga tilläggsprospekt som Willhem kan komma att göra samt Slutliga Villkor för genomförd emission läsas som en del av Grundprospektet.

## PRODUKTBSKRIVNING

---

Nedan följer en beskrivning av konstruktioner och termer som förekommer i Allmänna Villkor och som tillämpas vid utgivande av Lån under MTN-programmet. Konstruktionen av varje Lån framgår av tillämpliga Slutliga Villkor som ska gälla tillsammans med för MTN-programmet vid var tid gällande Allmänna Villkor. För en beskrivning av nedanstående definitioner, se Allmänna Villkor nedan.

### RÄNTEKONSTRUKTIONER

För Lån utgivna under MTN-programmet framgår den aktuella Räntekonstruktionen för det specifika Lånet i dess Slutliga Villkor. Under MTN-programmet finns, i enlighet med Allmänna Villkor punkt 6, möjlighet att utge Lån med någon av de räntekonstruktioner som beskrivs nedan. Vid beräkning av den ränteperiod under vilken räntan ska löpa används olika dagberäkningsgrunder beroende på vilken räntekonstruktion som används.

#### Lån med fast ränta

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Vid Lån med fast ränta erläggs den ränta som upplupit under en Ränteperiod i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor (se "Dagberäkning av Ränteperiod" ovan för information om beräkningsmetoder).

#### Lån med rörlig ränta

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta från (men exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor (se "Dagberäkning av Ränteperiod" ovan för information om beräkningsmetoder).

#### Benchmarkförordningen

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i Allmänna Villkor. Dessa referensvärden är NIBOR, STIBOR och EURIBOR. Referensvärdena tillhandahålls av Norske Finansielle Referenser (NIBOR), Financial Benchmarks Sweden AB (STIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR). Per dagen för Grundprospektet är Norske Finansielle Referenser, Financial Benchmarks Sweden AB och European Money Market Institute inte registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat ("**Benchmarkförordningen**"). Såvitt Bolaget känner till per dagen för Grundprospektet, är övergångsbestämmelserna i art. 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Norske Finansielle

Referenser, Financial Benchmarks Sweden AB och European Money Market Institute ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

### **Lån utan ränta (s.k. Nollkupongare)**

Om Lånet är specificerat som nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

### **Lån med realränta**

Om Lånet är specificerat som Lån med realränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från (exklusive) Lånedatum till (inklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Räntebelopp består av Räntesatsen (vid fast ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid rörlig ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid fast ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid rörlig ränta) dels med Nominellt Belopp per MTN och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddad Ränta.

Om Lånet är specificerat som Lån med realränta i NOK ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Räntebelopp består av Räntesatsen (vid fast ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid rörlig ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras i Allmänna Villkor punkt 6.2(a) respektive (b) och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid fast ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid rörlig ränta) dels med nominellt belopp per MTN och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddad Ränta.

Kan Inflationsskyddat Räntebelopp inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 15.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna nytt Inflationsskyddat Räntebelopp att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

### **Dagberäkning av Ränteperiod**

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt någon av nedan beskrivna Dagberäkningsmetoder.

- "30/360" - innebär att beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
- "Faktiskt/360" - innebär att beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

Vilken av dessa konstruktioner för beräkning av Ränteperiod som är aktuell för visst Lån anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet.

### **Återbetalning och återköp**

Lån förfaller till betalning med dess (i) Nominella Belopp eller (ii) med Inflationsskyddat Nominellt Belopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet först följande Bankdag. Betalning av Nominellt Belopp och ränta ska ske i den valuta i vilket Lånet upptagits, till den som är på Avstämningsdagen före respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.

Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

**Fordringshavares rätt till förtida inlösen**

Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om Första AP Fonden upphör att vara direkt och/eller indirekt ägare till minst 51 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.

---

## **ALLMÄNNA VILLKOR**

---



## BAKGRUND

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som Willhem AB (publ) (org. nr. 556797-1295) ("**Bolaget**") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 16 december 2014 jämte tilläggsavtal från tid till annan mellan Bolaget och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ)<sup>2</sup> om MTN-program ("**MTN-program**") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

Genom ett issuing and paying agent-avtal ("**IPA-avtalet**") har Bolaget och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Oslo Branch såsom issuing and paying agent ("**IPA**") ingått avtal samma dag där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansielle instrumenter (verdipapirregisterloven) kapitel 2 samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

### 1. DEFINITIONER

- 1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"**Administrerande Institut**" är, enligt Slutliga Villkor:

- (a) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet; eller
- (b) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"**Avstämningsdag**" är:

- (a) i förhållande till Euroclear Sweden, den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och
- (b) i förhållande till VPS, den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfallodag för ränta enligt Lånevillkoren.

"**Bankdag**" är:

- (a) avseende MTN emitterad i SEK eller EUR, dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd

---

<sup>2</sup> Genom tilläggsavtal av den 29 maj 2018 tillträdde Swedbank AB (publ) som Emissionsinstitut.

med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag; eller

- (b) avseende MTN emitterad i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av skuldebrev är dag då norska centralbankens avvecklingsystem är öppet.

**"Dagberäkningsmetod"** är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor, och ska beräknas enligt följande:

- (a) "30/360" ska beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden; eller
- (b) "Faktiskt/360" ska beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

**"Emissionsinstitut"** är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som av relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

**"Europeiska Referensbanker"** är fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Administrerande Institut.

**"EURIBOR"** är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro hos affärsbanker för den relevanta Ränteperioden.

**"Euro"** och **"EUR"** är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).

**"Euroclear Sweden"** är Euroclear Sweden AB (org. nr. 556112-8074).

**"Fordringshavare"** är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av MTN.

**"Fordringshavarmöte"** är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).

**"Första AP Fonden"** är Första AP fonden eller annan statlig pensionsfond som kan komma att direkt eller indirekt äga och kontrollera aktierna i Bolaget för det fall (i) Första AP-fonden

skulle komma att upphöra; eller (ii) en omstrukturering av de statliga pensionsfonderna kan komma att genomföras.

**"Huvudägare"** är ägare (direkt eller indirekt) av aktier som representerar minst 50 procent av röstetalet eller aktiekapitalet för samtliga aktier i Bolaget.

**"Justerat Nominellt Belopp"** är det utestående Nominella Beloppet avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av Bolaget, Koncernföretag eller en Huvudägare, oavsett om Bolaget, Koncernföretag eller Huvudägare är direktregistrerad som ägare av sådan MTN eller ej.

**"KPI"** är konsumentprisindex eller - om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i landet som fastställts eller offentliggjorts av Statistiska Centralbyrån ("**SCB**") eller det organ som i SCB:s ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie ska nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas.

**"Koncernen"** är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (varvid med begreppen koncern och moderbolag avses vad som anges i aktiebolagslag (2005:551)).

**"Koncernföretag"** är varje juridisk person som ingår i Koncernen utöver Bolaget.

**"Kontoförande Institut"** är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansiella instrumenter (verdipapirregisterloven) och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

**"Ledarbank"** är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

**"Likviddag"** är, enligt Slutliga Villkor, den dag då emissionslikviden för MTN ska betalas.

**"Lån"** är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.

**"Lånevillkor"** är, för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.

**"Marknadslån"** är lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad.

**"MTN"** är en ensidig skuldförbindelse registrerad enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansiella instrumenter (verdipapirregisterloven) och utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

**"NIBOR"** är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.15 (norsk tid) aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som

Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller

- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på internbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.

**"Nominellt Belopp"** är, enligt Slutliga Villkor, det belopp för relevant Lån som utgörs av samtliga MTN under relevant Lån (men minskat med eventuellt återbetalt belopp).

**"Norska Kronor"** och **"NOK"** är den lagliga valutan i Norge.

**"Referensbanker"** är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut.

**"Reglerad Marknad"** är en reglerad marknad såsom definierat i direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument.

**"Slutliga Villkor"** är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med mall för slutliga villkor.

**"Startdag För Ränzteberäkning"** är, enligt Slutliga Villkor, den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.

**"STIBOR"** är:

- (a) den årligen räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor hos affärsbanker på internbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.

**"Svenska Kronor"** och **"SEK"** är den lagliga valutan i Sverige.

**"Utgivande Institut"** är, enligt Slutliga Villkor, ett eller flera Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits.

**"Valör"** är, enligt Slutliga Villkor det belopp som MTN utfärdas i och som tillsammans representerar en MTN.

**"VP-central"** den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och VPS avseende MTN emitterad i NOK.

**"VP-konto"** är det värdepapperskonto hos relevant VP-central i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

**"VPS"** är Verdipapirsentralen ASA, Fred. Olsens gate 1, postboks 1174 Sentrum, 0071 Oslo.

**"Återbetalningsdag"** är, enligt Slutliga Villkor, dag då MTN ska återbetalas.

**"Återköpsdag"** är den dag som angivits enligt punkt 9.2.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebas marginal, Räntebestämningssdag, Ränteförfallodagar, Ränteperiod, Inflationsskyddat Räntebelopp, Inflationsskyddat Nominellt Belopp, Officiellt Index, Basindex, Realränteindex, Referensobligation, Slutindex och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

## **2. UPPTAGANDE AV LÅN**

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

## **3. REGISTRERING AV MTN**

- 3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.4 Administrerande Institut har rätt att i samband med Fordringshavarmöte erhålla information från relevant VP-central om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

#### **4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE**

- 4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.
- 4.2 En Fordringshavare kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt och äger, om fullmakten så tillåter rätt att delegera sin rätt att företräda Fordringshavaren.

#### **5. BETALNINGAR**

- 5.1 Betalning av Nominellt Belopp och i förekommande fall ränta ska ske i den Valuta i vilken Lånet upptagits.
- 5.2 Betalningar avseende Lån ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i NOK och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 5.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i NOK via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring clearing och avveckling.
- 5.5 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren under dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle relevant VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas genom relevant VP-centrals försorg så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.6 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom relevant VP-central på grund av hinder för relevant VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.7 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget respektive relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive relevant VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

#### **6. RÄNTA**

- 6.1 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren. För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på Nominellt Belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.
- 6.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

(a) Fast Ränta

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av IPA på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor.

(c) Realränta

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från (exklusive) Lånedatum till (inklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Räntebelopp består av Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Räntebasen och Räntebas marginalen (vid Rörlig Ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2(a) respektive (b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Räntebasen och Räntebas marginalen (vid Rörlig Ränta) dels med Nominellt Belopp per MTN och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddad Ränta.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Räntebelopp består av Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Räntebasen och Räntebas marginalen (vid Rörlig Ränta) vilka

beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2(a) respektive (b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Ränthebasen och Ränthebas marginalen (vid Rörlig Ränta) dels med Nominellt Belopp per MTN och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddad Ränta.

Kan Inflationsskyddat Ränthebelopp inte bestämmas på Ränthebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Räntheperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna nytt Inflationsskyddat Ränthebelopp att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till utgången av den då löpande Räntheperioden.

(d) Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

- 6.3 Infaller Räntheförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Räntheförfallodagen för Lån i SEK eller EUR och till (exklusive) Räntheförfallodagen för Lån i NOK.
- 6.4 Infaller Räntheförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Räntheförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Räntheförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

## **7. DRÖJSMÅLSRÄNTA**

- 7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK, NIBOR för MTN utgivna i NOK respektive EURIBOR för MTN utgivna i EUR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under den tid dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 7.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
- 7.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under den tid dröjsmålet varar).

## **8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP**

- 8.1 Lån förfaller till betalning med dess (i) Nominella Belopp eller (ii) med Inflationsskyddat Nominellt Belopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet först följande Bankdag.



- 8.2 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

## **9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING**

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om Första AP Fonden upphör att vara direkt och/eller indirekt ägare till minst 51 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera sista dagen för påkallande av återköp i enlighet med punkt 9.5 och Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 40 och senast 60 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det belopp per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.4 erläggas.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 20 Bankdagar efter meddelandet lämnats i enlighet med punkt 9.2.

## **10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

### **10.1 Status**

Bolaget ska tillse att dess betalningsförpliktelser enligt Lån i förmånsrättsligt hänseende jämföras med Bolagets övriga icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.

### **10.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar**

Bolaget ska inte (i) väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet eller (ii) avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång av väsentlig betydelse för Koncernen om sådan avhändelse på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

### **10.3 Säkerställande av andra Marknadslån**

Bolaget ska:

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
- (b) inte självt ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt

- (c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknadslån efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får motta sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelse i (b) ovan).

#### **10.4 Upptagande till handel på Reglerad Marknad**

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad eller annan marknadsplats åtar sig Bolaget, självt eller genom Administrerande Instituts försorg, att ansöka om detta vid relevant Reglerad Marknad eller marknadsplats och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

#### **10.5 Tillhandahållande av Lånevillkor**

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Bolagets hemsida.

### **11. UPPSÄGNING AV LÅN**

11.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Nominellt Belopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Nominellt Belopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (om tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån, såvida inte dröjsmålet:
- (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
  - (ii) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- (b) Bolaget, i något annat avseende än som anges i punkten (a), inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att:
- (i) rättelse är möjlig; och
  - (ii) Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom femton (15) Bankdagar;
- (c) Bolaget eller Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar minst femton (15) Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 15.000.000 eller motsvarande belopp i andra valutor;
- (d) Bolaget eller Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Bolaget eller Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti

som Bolaget eller Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 15.000.000 eller motsvarande belopp i andra valutor;

- (e) tillgångar som ägs av Bolaget eller ett Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10.000.000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom tjugo (20) Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (f) Bolaget eller Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (g) Bolaget eller Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (h) Bolaget eller Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) beslut fattas om att Bolaget eller Koncernföretag ska träda i likvidation såvida inte, beträffande Koncernföretag, likvidationen är frivillig och inte föranleds av sådant Koncernföretags obestånd; eller
- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget är överlåtande bolag eller Koncernföretag är överlåtande bolag i förhållande till ett bolag utanför Koncernen om, för det fall ett Koncernföretag är överlåtande bolag, det på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna.

Begreppet "lån" i punkten (c) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.

11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart efter det att Bolaget fått kännedom därom underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 har inträffat eller Bolaget har skäl att anta att en sådan har inträffat. I brist på sådan underrättelse eller underrättelse enligt punkt 11.4 äger Emissionsinstitut utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat eller kan förväntas inträffa. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.

11.4 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska:

- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
- (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

$$\frac{Valör}{(1+r)^t}$$

- r = den säljränta som Administrerande Institut anger för lån, utgivet av svenska staten, med en återstående löptid som motsvarar den som gäller för aktuellt Lån. Vid avsaknad av säljränta ska istället köpränta användas, vilken ska reduceras med marknadsmässig skillnad mellan köp- och säljränta, uttryckt i procentenheter. Vid beräkningen ska stängningsnoteringen användas.
- t = återstående löptid för aktuellt Lån, beräknat i enlighet med Dagberäkningsmetoden Faktiskt/360.

## 12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Ärenden upptagna på dagordningen ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje ärende ska anges. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigade i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Nominellt Belopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.

- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Bolaget, Fordringshavare, Administrerande Institut, Utgivande Institut samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska företräde behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Administrerande Institut ska utse ordförande, protokollförare och justeringsmän om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Nominellt Belopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Nominellt Belopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget, Administrerande Institut och Utgivande Institut.
- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst nittio (90) procent av den del av Justerat Nominellt Belopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
  - (c) gäldenärsbyte; eller
  - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Nominellt Belopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 eller, avseende övriga ärenden, tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet.
- 12.12 Om Fordringshavarmötet nått beslutförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringsmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört avseende visst ärende ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.

- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 12.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare, oavsett om denne har varit närvarande vid och oberoende av om och hur denne har röstat på mötet ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 Administrerande Institut ska, i syfte att för särskilt Fordringshavarmöte upprätta röstlängd, ha rätt att från relevant VP-central begära ett utdrag från i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN enligt punkt 3.3 ovan. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller annars vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare i MTN.
- 12.18 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger antal MTN som ägs av Bolaget, Koncernföretag och Huvudägare vid utgången av relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av Bolaget, Koncernföretag eller Huvudägare.
- 12.19 Ett beslut på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 12.20 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

### **13. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Anlitande av Emissionsinstitut ska ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstitutet. Emissionsinstitut kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institut med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 13.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1-13.3 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.5 Samtliga ändringar av dessa Allmänna Villkor eller Slutliga Villkor för visst Lån kräver Bolagets medgivande.

- 13.6 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.5.

#### **14. PRESKRIPTION**

- 14.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränfeförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 14.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslag (1981:130).

#### **15. MEDDELANDEN**

- 15.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 15.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

#### **16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

- 16.1 I fråga om de på Emissionsinstituten ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 16.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

#### **17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

- 17.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.
- 17.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Göteborg den 30 maj 2017



## MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

---

Nedanstående mall används som underlag för framtagande av Slutliga Villkor för varje lån emitterat under MTN-programmet.

### SLUTLIGA VILLKOR

#### för lån nr. [•] under Willhem AB:s (publ) ("Bolaget") MTN-program

För Lånet ska Allmänna Villkor av den 30 maj 2017 för ovan rubricerat MTN-program gälla tillsammans med nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 19 juni 2019 ("**Grundprospektet**"), som upprättats i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "**Prospektdirektivet**"), tillsammans med eventuella offentliggjorda tilläggsprospekt som upprättats till Grundprospektet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 5.4 i Prospektdirektivet. Fullständig information om Bolaget och Lånet kan endast fås genom Grundprospektet, eventuella offentliggjorda tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor varför investerare som överväger att investera i MTN ska läsa dessa dokument tillsammans och i sin helhet. Grundprospektet samt eventuella tilläggsprospekt till Grundprospektet finns att tillgå på Bolagets hemsida [willhem.se](http://willhem.se).

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Nominella Beloppet höjts med [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] från [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] till [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror].]

#### ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]  
(i) tranchbenämning: [•]
2. **Nominellt Belopp:**  
(i) för Lånet: [•]  
(ii) för tranch 1: [•]  
[(följande trancher:)] [•]
3. **Pris:** [•] % av Nominellt Belopp[ plus upplupen ränta från och med [infoga datum]]
4. **Valuta:** [SEK/EUR/NOK]
5. **Valör:** [SEK/EUR/NOK] [•]
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Likviddag:** [•]
8. **Startdag För Ränteberäkning:** [•]
9. **Återbetalningsdag:** [•]

- 10. Räntekonstruktion:** [Fast Räkta]  
[Rörlig Räkta (FRN)]  
[Realräkta]  
[Nollkupongslån]
- 11. Belopp på vilket räkta ska beräkna:** [Nominellt Belopp/[•]]
- 12. Återbetalningskonstruktion:** [Återbetalning av Nominellt Belopp/Återbetalning av Inflationsskyddat Nominellt Belopp enligt punkt 16(ii)]

#### BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

- 13. Fast Räkta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Räktesats: [•] % årlig räkta beräkna på [Nominellt Belopp/[•]]
- (ii) Räkteperiod: [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Räkteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Räkteförfallodag]  
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Räkteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Räkteförfallodag]
- (iii) Räkteförfallodagar: [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]  
*(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Räkteperiod)*
- (iv) Dagberäkningsmetod: 30/360 [Specificera]
- (v) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast räkta" i Grundprospektet.
- 14. Rörlig Räkta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Räktebas: [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]  
[Den första kupongens Räktebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR].]
- (ii) Räktebas marginal: [+/-][•] %
- (iii) Räktebestämningdag: [Två] Bankdagar före första dagen i varje Räkteperiod, första gången den [•]
- (iv) Räkteperiod: [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Räkteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Räkteförfallodag]  
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Räkteperioden) och därefter varje tidsperiod

- om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (v) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [●] och sista gången den [●]
- (vi) Dagberäkningsmetod: Faktiskt/360 [*Specificera*]
- (viii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet.
- 15. Nollkupongslån:** [Tillämpligt][Ej tillämpligt]  
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Villkor för Nollkupongslån: [●]
- (ii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Nollkupongslån" i Grundprospektet.
- 16. Realränta:** [Tillämpligt][Ej tillämpligt]  
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Inflationsskyddat Räntebelopp: [Ej tillämpligt][Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebas marginalen] multiplicerad dels med Nominellt Belopp och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:
- $$r \times \text{Nominellt Belopp} \left( \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}} \right)$$
- där r avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebas marginalen].
- Om kvoten mellan Realränteindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av Inflationsskyddat räntebelopp enligt denna punkt likväl anses vara 1.]
- (ii) Inflationsskyddat Nominellt Belopp: [Ej tillämpligt][Nominellt Belopp multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel:

$$\text{NB} \times \left( \frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}} \right)$$

där NB avser Nominellt Belopp.

Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av inflationsskyddat

	kapitalbelopp enligt denna punkt 16 likväl anses vara 1.]
(iii) Officiellt Index:	[KPI][●]
(iv) Basindex:	[[●] utgörande Officiellt index för [●]]
(v) Realränteindex:	[Officiellt index för [●] de år räntebelopp ska erläggas][●].
(vi) Referensobligation:	[Ej tillämpligt][●]
(vii) Slutindex:	[Officiellt index för [●]]
(viii) Återköp:	[Ej tillämpligt][●]
(ix) Riskfaktorer	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN kopplade till realränta" i Grundprospektet.

## ÖVRIGT

- 17. Gröna obligationer:** [Specificera/Ej tillämpligt]
- 18. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Ej tillämpligt/Specificera]
- (i) Reglerad Marknad eller annan marknadsplats: [[Gröna villkor daterade [●] gäller för detta lån] [Nasdaq Stockholm/Oslo Börs/[annan reglerad marknadsplats]]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: [●]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [●]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [Specificera/Ej tillämpligt]
- (v) Land eller länder där ansökan om upptagande till handel görs [Sverige/Norge]
- 19. Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]  
*(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)*
- 20. Information från tredje man:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande/Ej tillämpligt]
- 21. Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]
- 22. Utgivande Institut:** [Skandinaviska Enskilda Banken (publ)/ Svenska Handelsbanken AB (publ)/ Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial/ Swedbank AB (publ)/ [Specificera annat emissionsinstitut som anslutit till MTN-programmet]]

- 23. Administrerande Institut:** [Skandinaviska Enskilda Banken (publ)/ Svenska Handelsbanken AB (publ)/ Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial/ Swedbank AB (publ)/  
[*Specificera annat emissionsinstitut som anslutit till MTN-programmet*]]
- 24. Betalnings- och depåombud (IPA):** [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Oslo Branch/ Ej tillämpligt]
- 25. VP-central:** [SEK/EUR: Euroclear Sweden]  
[NOK: Verdipapirsentralen ASA]
- 26. ISIN:** [SE[•]/NO[•]]

Bolaget bekräftar att dessa Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlägga kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta. Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för MTN-programmet gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Göteborg den [•]

WILLHEM AB (publ)

## VERKSAMHETSBESKRIVNING

---

### HUVUDSAKLIG VERKSAMHET

#### Om Willhem

Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på kundservice och trygghet i boendemiljön. Willhem äger och förvaltar över 26 000 hyreslägenheter och finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Willhem har hyreslägenheter i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås. Huvudkontoret är beläget i Göteborg. Bolaget utvecklar fastigheter och bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv och för ett tryggt och hållbart boende.

Bolaget äger och förvaltar, per den 31 mars 2019, direkt eller indirekt, cirka 26 300 lägenheter fördelat på cirka 500 fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som utgörs av Halmstad, Helsingborg, Linköping och Malmö, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Jönköping, Karlstad, Mälardalen och Stockholm. Per den 31 mars 2019 uppgick marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna till cirka 37,6 miljarder SEK. Bolaget hade, per den 31 mars 2019, 262 anställda.

Verksamheten präglas av långsiktigt kundfokus. Det största antalet fastigheter finns i Borås, där även flest kommersiella kontrakt finns. I Malmö och Karlstad finns, liksom i Borås, kommersiella lokaler i innerstadsfastigheter. Göteborg är störst både sett till antal lägenheter och arean på bostadsbeståndet. I Willhems fastighetsbestånd finns alla typer av lägen; från centralt belägna fastigheter till fastigheter i ytterområden. Det finns också en variation i karaktären på fastigheterna – här finns allt ifrån typiska innerstadshus till typiska miljonprogramshus och nyproducerade fastigheter. Willhems fastigheter är byggda från början av 1900-talet till 2018 med värdeår från 1930 till 2018.

I Stockholm, Jönköping, Borås och Halmstad har Willhem studentboenden med bra lägen. Även övriga orter har attraktiva lägenheter för studenter. Samhällsnyttiga bostäder och lokaler som äldreboenden och förskolor finns i Karlstad, Stockholm, Borås, Malmö, Göteborg och Halmstad.

#### Affärsidé

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga bostäder på tillväxtorter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgäster.

#### Vision

En värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende - alla vill hem.

#### Mål

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara; värdeskapande, affärsmässiga, kundfokuserade, nyskapande och ansvarsfulla.

#### Ekonomi

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning väl i nivå med de bästa i branschen. Det långsiktiga finansiella målet är en genomsnittlig totalavkastning på minst sju procent sett över rullande tioårsperioder.

Willhem ska drivas professionellt och kostnadseffektivt för att uppnå en finansiell styrka. Genom att prioritera värdeskapande investeringar och aktivt arbeta med beståndsplanering maximeras totalavkastningen. Bolaget ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare för att alltid

kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Det uppnås genom att ha en bra rating och en bred investerarbas samt genom att arbeta med grön finansiering.

#### *Kunder*

Bolaget ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer Bolaget och rekommenderar Bolaget till andra för att Bolaget är bäst på service. Det långsiktiga målet för bostäder är ett serviceindex på minst 85 procent.

Willhem ska erbjuda boende i hyresrätt på tillväxtorter där människor kan skapa sina hem. Bolaget ska överträffa dess kunders förväntningar på service och så långt det är möjligt ha lokala organisationer i egen regi. Verksamheten ska drivas med hjälp av kundrelaterade processer och utifrån en tydlig värdegrund. Kundnytta uppnås bland annat genom enhetliga koncept för kundservice och utemiljö, fokus på servicehöjande åtgärder och utveckling i framkant när det gäller digitala tjänster.

#### *Medarbetare*

Vi ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen, Bolagets medarbetare ska rekommendera Bolaget till andra. Det långsiktiga målet är ett Motiverad Medarbetarindex (MMI) på minst 76 enheter.

Willhem ska arbeta för att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Bolaget ska aktivt arbeta för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke vid såväl rekrytering, introduktion som kompetensutveckling. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet och prestigelöst ledarskap och med hjälp av ett processororienterat arbetssätt. Genom delaktighet och engagemang skapar vi arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

#### *Fastighet*

Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av välskötta samt attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Det långsiktiga målet är att användningen av köpt energi maximalt får uppgå till 92 kWh/kvm och år.

Willhem ska utveckla fastighetsbeståndet utifrån ett långsiktigt perspektiv och investera i bland annat Willhemlyft, energibesparande åtgärder och planerat underhåll. Genom ett aktivt arbete med bestandsplanering identifieras åtgärder för att minska energianvändningen. Nyproduktionen ska ske med höga krav på sunda materialval, resurshushållning och med minsta möjliga påverkan på miljön.

#### **Värdegrund**

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

- Värdeskapande
- Affärsmässiga
- Kundfokuserade
- Nyskapande
- Ansvarsfulla

#### **Affärsmodell**

Willhem äger, utvecklar och förvaltar bostäder utifrån behov och förväntningar hos kunder, ägare och samhälle. Fastigheter och bostadsområden utvecklas genom nyskapande idéer med ett långsiktigt perspektiv. Resultatet är ett hållbart boende – ekonomiskt, socialt och miljömässigt – som skapar värde för kunder och samhälle samt långsiktig, trygg och bra avkastning för Willhems ägare.

## **Service**

Bolagets ambition är att ha en hög servicegrad. Bolaget arbetar kontinuerlig med att utveckla kunderbjudandet och med attityder i organisationen genom att systematiskt leda och följa upp processer vilket stärker den gemensamma värdegrunden. Bolaget utför även årligen kundundersökningar.

## **Fastighetsutveckling**

Genom fastighetsutveckling, främst Willhemlyftet och nyproduktion, vill Bolaget medverka till att utveckla hyresrätten och bostadsbranschen. Willhemlyftet efterfrågas av Bolagets kunder och innebär att Bolaget renoverar utvalda lägenheter till en högre standard, och därmed också högre hyra, i samband med att de sägs upp. Konceptet är under ständig utveckling vad gäller material, inköp och produktion vilket sammantaget leder till god lönsamhet. En tydlig framgångsfaktor är Bolagets effektiva produktionsprocesser. Genom att utveckla nya byggrätter inom befintliga fastigheter skapas möjlighet till lönsam nyproduktion av hyresrätter.

## **Hållbarhet**

Att medverka till en hållbar utveckling, såväl miljömässig som ekonomisk och social, är en integrerad fråga i Bolagets verksamhet. Willhems strävan är att ständigt utveckla Bolagets hållbarhetsarbete. Bostadsbranschen står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan, varför det är prioriterat att arbeta för ökad hållbarhet. Energieffektivisering av Bolagets fastigheter har störst påverkan på klimatet och är därför ett prioriterat område. Willhems mål är att halvera energianvändningen på tio år från förvärsåret.

## **Digitalisering**

Fokuset på digitalisering innebär att Bolaget arbetar för att uppnå en effektiv teknisk infrastruktur och därigenom stödja ett modernt digitaliserat liv som efterfrågas särskilt av nästa generations kunder. Bolaget skapar förutsättningar för ett modernt digitaliserat liv genom att tillhandahålla en bra teknisk infrastruktur. Tjänster utvecklas med hjälp av digitalisering för att underlätta och förbättra servicen för hyresgäster. Bolaget arbetar kontinuerligt med utvecklingen och frågor inom digitalisering, detta för att stödja utvecklingen av kunderbjudandet.

## **Gröna obligationer**

Under året etablerades Willhems gröna ramverk som är ett led i Bolagets finansiella hållbarhetsarbete. Med hjälp av grön finansiering kan ytterligare steg tas i arbetet med att skapa ett miljövänligt fastighetsbestånd. Medlen från de gröna obligationer som Bolaget emitterar ska användas till nya fastighetsprojekt samt till att refinansiera projekt som uppfyller Gröna Ramverket. De investeringar som finansieras genom gröna obligationer emitteras under MTN-programmet och följs upp i en årlig rapport. Bolagets första gröna obligation om totalt 800 MSEK emitterades i början av september 2018.

## **Miljö**

Willhem har följande övergripande miljömål för verksamheten:

- Användningen av köpt energi får maximalt uppgå till 92 kWh/kvm och år.
- Växthusgasutsläppen per kvadratmeter ska minska med 25 procent från 2015 till 2025.

Willhems miljöbelastning är till stor del kopplad till Bolagets fastigheter. Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga negativa påverkan på miljön och arbetet ska vara proaktivt. Att fokusera på uppvärmning, fastighetsel och vattenanvändning för att minska energianvändningen är prioriterade frågor för Bolaget. Andra viktiga miljöområden är avfallshantering, hantering av farliga ämnen och att minska transportererna.



Inom Bolagets nyproduktionsprojekt gäller miljöanpassning genom hela processen från planering, projektering och byggande till förvaltning och drift. Vid exploatering och brukande av mark ska förutsättningar för naturens kretslopp bibehållas och utvecklas, samt biologisk mångfald gynnas. Vidare ska förnybar energi prioriteras genom att bland annat se till möjligheterna för lokal soletproduktion. Willhem är medlemmar i SGBC (Swedish Green Building Council) och samtliga nyproduktionsprojekt har ambitionen att utföras enligt Miljöbyggnad Silver, vilket bland annat innebär en hög energi- och miljöprestanda samt ett gott inneklimat.

### **Organisation**

Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som innefattar Halmstad, Helsingborg, Linköping och Malmö, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Jönköping, Karlstad, Mälardalen (Eskilstuna och Västerås) och Stockholm. Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tio orter. Avtal har tecknats om att förvärva fler fastigheter i befintliga orter. Verksamheten på varje ort bedrivs, i så stor utsträckning som möjligt, i egen regi. Varje ort har en fastighetschef med resultat- och personalansvar som ansvarar för skötseln och hyresgästrelationerna inom området. Till fastighetschefens hjälp finns administrativ personal och bovärdar som dagligen ger service till Bolagets hyresgäster. Bolagets huvudkontor finns i Göteborg och tillhandahåller funktioner som koncernledning, ekonomi, finans och centrala resurser för personal, kommunikation och fastighetsutveckling.

## **STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR**

---

### **STYRELSE**

Bolagets styrelse består av fem ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka samtliga är valda fram till årsstämman 2019. Information om varje enskild styrelseledamot listas nedan. Alla styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, c/o Willhem AB, Box 53137, 400 15 Göteborg.

#### **Per-Håkan Westin (född 1946) – Styrelseordförande**

Styrelseledamot sedan 2011. Styrelseproffs, PH Westin Real Management.

*Utbildning:* Civilingenjör, KTH Stockholm 1970.

#### **Övriga styrelseuppdrag**

Styrelseordförande Akka Egendom Holding AB; Akka Egendom II AB; Polhem Infra AB; Styrelseledamot Mengus Stockholm 2011 AB; Mengus Holding 2016 AB; Mengus Management 2016 AB; Mengus Holding 2019 AB; Mengus Stockholm 2019 AB.

#### **Tidigare erfarenhet (urval)**

VD, AP Fastigheter AB; chef, SJ Fastigheter.

---

#### **Lena Larsson Daag (född 1957) – Styrelseledamot**

Styrelseledamot sedan 2011.

*Utbildning:* Jur. kand. Uppsala Universitet 1983.

#### **Övriga styrelseuppdrag**

Inga.

#### **Tidigare erfarenhet (urval)**

VD, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och VD Stockholms stads Utrednings- och Statistikkontor AB; chef för VD-staben i AB Familjebostäder.

---

#### **Johan Magnusson (född 1959) – Styrelseledamot**

Styrelseledamot sedan 2011. VD Första AP-fonden.

*Utbildning:* Ekonom, Handelshögskolan Stockholm 1984.

#### **Övriga styrelseuppdrag**

Styrelseledamot Vasakronan AB; Polhem Infra AB.

#### **Tidigare erfarenhet (urval)**

Global Head of Investment Management för SEB; VD för ABB Investment Management.

---

#### **Christel Armstrong Darvik (född 1953) – Styrelseledamot**

Styrelseledamot sedan 2019.

*Utbildning:* Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola.

#### **Övriga styrelseuppdrag**

Styrelseledamot i Svenska Mässans stiftelse, styrelseledamot (vice ordf. ) i Stiftelsen Chalmers Tekniska Högskola, styrelseledamot i Sjöräddningssällskapet samt styrelseledamot i Konungens stiftelse ungt ledarskap.

**Tidigare erfarenhet (urval)**

Styrelseledamot Handelsbanken – Regionbanken Stockholm; Utvecklingschef John Mattson Fastighets AB; konsult AktivBo.

---

**Simon de Chateau (född 1970) – Styrelseledamot**

Styrelseledamot sedan 2016. Chief Investment Officer Alma Property Partners AB.

*Utbildning:* Civilekonom (MSc) Handelshögskolan i Stockholm 1994.

**Övriga styrelseuppdrag**

Styrelseordförande Alma Property Partners AB; Styrelseledamot Atrium Ljungberg AB;

**Tidigare erfarenhet (urval)**

VD Sveafastigheter AB.

---

**KONCERNLEDNING**

Information om medlemmarna i Bolagets koncernledning listas nedan.

**Mikael Granath (född 1957) – VD**

*Utbildning:* MBA, Handelshögskolan Göteborg 1980.

**Andra nuvarande uppdrag**

Styrelseledamot, Aspelin Ramm Fastigheter AB; Fastigo AB.

**Tidigare erfarenhet (urval)**

VD, Din Bostad Sverige AB; VD, Graflunds Invest AB; VD, Halmstads Fastighets AB.

---

**Peter Malmén (född 1971) – Finansdirektör**

*Utbildning:* Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002; Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola 1995.

**Andra nuvarande uppdrag**

Inga

**Tidigare erfarenheter (urval)**

Transaktionschef, Stena Fastigheter AB; Analyschef Göteborg och Malmö, Newsec Analys AB; Controller och tf. Ekonomichef, Styrud AB; Projektledare, Sweco Projektledning AB.

---

**Heidi Bladh (född 1972) – Ekonomidirektör**

*Utbildning:* MBA, Handelshögskolan Göteborg 2002.

**Andra nuvarande uppdrag**

Inga

**Tidigare erfarenheter (urval)**

Redovisningschef, Fastighets AB Balder; Redovisningschef, Din Bostad I Sverige AB.

---

**Annika Eriksson (född 1963) – HR-chef**

*Utbildning:* Personalvetarprogrammet psykologi vid Göteborgs Universitet 2005.

**Andra nuvarande uppdrag**

Inga

**Tidigare erfarenhet (urval)**

Avdelningschef Schenker, Personalchef Folkspel, HR-Manager Saab Group.

---

**Madeleine Wetterström (född 1966) – Kommunikationschef**

*Utbildning:* Poppius journalistiska (2004), Informatörinjen Högskolan i Jönköping (1992)

**Andra nuvarande uppdrag**

Inga

**Tidigare erfarenhet (urval)**

Webbredaktör/kommunikatör Willhem AB; Chefredaktör HSB Riksförbund; Kommunikatör HSB Göteborg.

---

**Peter Lundstedt (född 1957) – Fastighetsdirektör, Region Syd**

*Utbildning:* Försvarshögskolan.

**Andra nuvarande uppdrag**

Inga

**Tidigare erfarenhet (urval)**

Tf. VD; Marknadschef; Distriktschef, Familjebostäder i Göteborg.

---

**Maria Donaldson (född 1968) – IT- och digitaliseringschef**

*Utbildning:* Eftergymnasial utbildning till Datatekniker/Nätverkstekniker.

**Andra nuvarande uppdrag**

Inga

**Tidigare erfarenhet (urval)**

Acando – Systemtekniker, Supportansvarig, AstraTech – Teknisk ansvarig samtliga dotterbolag, Advance (numera Visolit) – Systemtekniker, Teamledare, Tekniskt kundansvarig.

---

**Rikard Norström (född 1978) – Nyproduktionschef**

*Utbildning:* BSC byggnadsteknik, Mälardalens Högskola 2002.

**Andra nuvarande uppdrag**

Inga

**Tidigare erfarenhet (urval)**

Tidigare byggchef och fastighetsutvecklare i Bolaget samt projektledare i Rotpartner Sverige AB.

## **ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSEN OCH KONCERNLEDNINGEN**

Vissa medlemmar i koncernledningen har finansiella intressen i Bolaget i form av aktieinnehav.

Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter.

### **REVISOR**

Vid årsstämman 2014 valdes Ernst & Young med Thomas Nilsson, auktoriserad revisor och medlem i FAR, till huvudansvarig revisor. Thomas Nilsson nås på adress Ernst & Young, Odinsgatan 13, 401 82 Göteborg. Vid årsstämman 2017 gjordes ett byte av revisor och Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som revisionsbyrå med Bengt Kron (född 1965) som huvudrevisor och Ulrika Ramsvik som medpåskrivande revisor. Bengt Kron och Ulrika Ramsvik är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR och kan nås på följande adress: C/o PwC, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg. Bytet av revisor gjordes på grund av ny upphandling.

## ÖVERSIKT AV HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

---

### FINANSIELL ÖVERSIKT 2018 OCH 2017 SAMT 1 JANUARI - 31 MARS 2019

Den historiska finansiella informationen som omfattas av Grundprospektet består av Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 1 januari - 31 december 2018 och 1 januari - 31 december 2017. Därutöver omfattas även Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019 som dock inte har varit föremål för revision eller översiktlig granskning.

Bolagets finansiella information avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 har reviderats av Bolagets revisor. Revisionsberättelserna för respektive räkenskapsår är en del av Grundprospektet och följer standardutformningen utan några anmärkningar. Utöver revisionen av räkenskapsåren 2017 och 2016 har inga andra delar av Grundprospektet granskats av Bolagets revisor.

Bolagets koncernredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, utgivna av International Accounting Standards Board, IASB, såsom de antagits av Europeiska Unionen. Därtill är koncernredovisningarna upprättade i enlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter samt i enlighet med årsredovisningslagen. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019 är för Koncernen utformad i enlighet IFRS och IAS 34.

Samtliga ovanstående finansiella rapporter har i Grundprospektet införlivats genom hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*". Samtliga finansiella rapporter som omfattas av Grundprospektet finnas att tillgå på Willhems webbplats, willhem.se.

### VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR OCH INFORMATION OM TENDENSER

#### Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden

Den 28 februari 2019 ingick Willhem avtal om försäljning av elva bostadsfastigheter i Malmö till ett överenskommet fastighetsvärde 900 MSEK. Köpare var Fastighets AB Trianon. Fastighetsbeståndet omfattande totalt 781 lägenheter.

Willhem har under 2018 avtalat om förvärv av 265 lägenheter i Malmö till ett fastighetsvärde om 600 M, tillträdesdag är 1 februari 2019. Avtal har också tecknats om förvärv av en fastighet i Helsingborg med 96 nyproducerade lägenheter, tillträde är planerat till februari 2019. Utöver det har avtal tecknats om förvärv av en fastighet i Sundbyberg med 66 lägenheter, planerat tillträde är i juni 2019 samt en fastighet i Täby med 176 lägenheter, planerat färdigställande är årsskiftet 2020/2021.

Utöver ovan har det inte förekommit några väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden sedan perioden som avslutades 31 december 2018 för den senaste reviderade offentliggjorda koncernredovisningen.

#### Väsentliga förändringar i Willhems framtidsutsikter sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Willhems framtidsutsikter sedan den senaste reviderade finansiella rapporten, Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåret 2018, offentliggjordes den 14 maj 2019.

#### Väsentliga förändringar som nyligen inträffat som kan påverka bedömningen av Willhems solvens

Inga väsentliga förändringar har nyligen inträffat, specifikt för Koncernen, som kan ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens.

## **LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION**

---

### **ALLMÄNT**

Willhem AB (publ), med organisationsnummer 556797-1295, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 14 december 2009 i Sverige. Bolagets firma är Willhem AB (publ) och dess verksamhet regleras av bland annat aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets handelsbeteckning är Willhem och har sitt säte i Stockholm och sitt huvudkontor i Göteborg med adress c/o Willhem AB, Box 53137, 400 15 Göteborg, telefonnummer 031-788 70 00. Bolagets besöksadress är Vasagatan 45, 411 37 Göteborg. Bolagets LEI-nummer är 549300ZMAAKJQKWNSF23.

Enligt Bolagets bolagsordning är föremålet för Bolagets verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

### **KONCERNSTRUKTUR**

Willhem AB (publ), utgör moderbolag i Koncernen som består av ett flertal dotterbolag. Koncernen som per den 31 mars 2019 består av 225 dotterbolag, samtliga finns endast i Sverige.

Eftersom Willhems verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dess dotterbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde, samt för att kunna uppfylla sina åtaganden under MTN-programmet.

### **ÄGARSTRUKTUR**

Willhems största aktieägare är Första AP-fonden som är en av fem AP-fonder i det svenska inkomstpensionssystemet. Första AP-fondens ägarandel av aktiekapitalet uppgår till 99,935 procent. Personer i ledningsgruppen äger andelar motsvarande 0,065 procent av aktiekapitalet. Första AP-fonden har lämnat ett teckningsåtagande om 6 000 MSEK (6 000) avseende hela ramen för företagscertifikat. Teckningsåtagandet gäller till och med juli 2020. Willhem betalar en avgift för åtagandet till Första AP-fonden. Avgiften 2018 uppgick till 17 MSEK (15).

Första AP-fonden har en tydlig ägarstyrning som handlar om hur ägare av ett bolag påverkar bolaget till ett ansvarsfullt företagande. Första AP-fondens ägarstyrningsarbete omfattar tre områden, internationellt kallat ESG vilket står för Environment (miljö), Social (socialt) and Governance (bolagsstyrning). Det finns även en tydlig ägarpolicy och ett ägardirektiv för onoterade fastighetsbolag. Arbetet följs även upp med en årlig ägarstyrningsrapport. Mer information finns att läsa på [ap1.se](#).

### **AKTIEÄGARAVTAL**

Såvitt Bolaget känner till finns inga överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget kan förändras.

### **VÄSENTLIGA AVTAL**

Inga avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande verksamheten och som kan leda till att ett företag inom Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets möjligheter att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av MTN har ingåtts.

### **RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN**

Bolaget är inte och har inte under de senaste 12 månaderna varit part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner heller inte till något rättsligt förfarande eller

förlikningsförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

### KREDITVÄRDERINGSBETYG

Bolaget har för sin långfristiga upplåning erhållit ratingen A- (Stable Outlook) och för sin kortfristiga upplåning erhållit ratingen A-2 från kreditvärderingsinstitutet Standard and Poor's Rating Services ("**Standard and Poor's**"). Ratingen erhöles 5 december 2018.

Standard and Poor's är etablerade inom EU innan 7 juni 2010 och har registrerats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.

Rating är det betyg en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. Standard & Poor's är ett av de tre största kreditbedömningsinstituten tillsammans med Moody's och Fitch. En närmare förklaring om innebörden av ett visst kreditvärdighetsbetyg kan erhållas från Standard & Poor's hemsida ([standardandpoors.com](http://standardandpoors.com)). Ett kreditvärdighetsbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av Standard and Poor's för lång upplåning.<sup>3</sup>

<b>Standard &amp; Poor's Long-term</b>
AAA
AA+
AA
AA-
A+
A
A-
BBB+
BBB
BBB-
BB+
BB
BB-
B+
B
B-
CCC+
CCC
CCC-
D

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av Standard and Poor's för kort upplåning.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> För mer information om rating se webbplats: [standardandpoors.com](http://standardandpoors.com)

<sup>4</sup> För mer information om rating se webbplats: [standardandpoors.com](http://standardandpoors.com)



<b>Standard &amp; Poor's Short-term</b>
A-1
A-2
A-3
B
C
D

### **INTRESSEKONFLIKTER**

Varken Emissionsinstitutet, företrädare för Bolaget eller dess revisorer har några intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissioner/erbjudanden.

### **HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION**

En kopia av Bolagets stiftelseurkund är under hela Grundprospektets giltighetstid tillgänglig i pappersform under kontorstid på Bolagets besöksadress på Vasagatan 45, 411 37 Göteborg. Vidare är kopior av följande dokument under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga i pappersform under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Vasagatan 45, 411 37 Göteborg samt elektroniskt på [willhem.se](http://willhem.se):

- Bolagets bolagsordning
- Willhems reviderade koncernredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2018 och 2017
- Willhems delårsrapport avseende perioden 1 januari - 31 mars 2019
- Grundprospektet

Vidare är kopior av följande dokument under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga i pappersform under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Vasagatan 45, 411 37 Göteborg:

- Dotterbolagens årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017 (inklusive revisionsberättelser).

## **HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING**

---

Nedan handlingar som tidigare offentliggjorts ska läsas som en del av Grundprospektet. Handlingarna innehåller finansiell information avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 tillsammans med Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019, vilka samtliga är införlivade i Grundprospektet via hänvisning.

Den information som inte införlivas nedan är antingen inte relevanta för investerarna eller återfinns på annan plats i Grundprospektet. Handlingar som har införlivats genom hänvisning finns att tillgå på Bolagets webbplats [willhem.se](http://willhem.se) eller kan erhållas från Bolaget i pappersformat.

### **DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2019**

- Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag, s. 8;
- Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, s. 10
- Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag, s. 12;
- Koncernens rapport över kassaflöden, s. 13;

Delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2019 återfinns på följande länk:

[https://willhem.se/globalassets/finansiella-rapporter/willhem\\_delarsrapport\\_19\\_slutlig.pdf](https://willhem.se/globalassets/finansiella-rapporter/willhem_delarsrapport_19_slutlig.pdf)

### **ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2018**

- Koncernens rapport över totalresultatet, s. 48;
- Koncernens rapport över finansiell ställning, s. 50;
- Koncernens rapport över förändring av eget kapital, s. 52
- Koncernens rapport över kassaflöden, s. 53;
- Noter, s. 54-80
- Revisionsberättelse, s. 98-100.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 återfinns på följande länk: <https://www.e-magin.se/paper/34pnfc5z/paper/1#/paper/34pnfc5z/1>

### **ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2017**

- Koncernens rapport över totalresultatet, s. 44;
- Koncernens rapport över finansiell ställning, s. 46;
- Koncernens rapport över kassaflöden, s. 49;
- Noter, s. 50-73.
- Revisionsberättelse, s. 89-91.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 återfinns på följande länk: <http://www.e-magin.se/paper/Ofkdmcrb/paper/1#/paper/Ofkdmcrb/0>

## ADRESSER

---

### **BOLAGET**

#### **Willhem AB (publ)**

Box 53137  
400 15 Göteborg  
031 788 70 00  
willhem.se

### **LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

#### **Baker McKenzie**

Vasagatan 7  
101 23 Stockholm  
bakermckenzie.com

### **KONTOFÖRANDE INSTITUT**

#### **Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
101 23 Stockholm  
08-402 90 00  
euroclear.eu

#### **Verdipapirscentralen ASA**

Fred. Olsens gate 1  
Postboks 1174 Sentrum,  
0107 Oslo  
+47 22 63 53 00  
vps.no

### **LEDARBANK**

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)  
Kungsträdgårdsgatan 8  
106 40 Stockholm  
08-506 232 09  
seb.se

### **EMISSIONSINSTITUT**

För köp och försäljning kontakta:

#### **Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**

Large Corporate & Financial Institutions  
Kungsträdgårdsgatan 8  
106 40 Stockholm

Stockholm 08-506 232 19  
08-506 232 20  
08-506 230 61  
seb.se

#### **Svenska Handelsbanken AB (publ)**

Handelsbanken Capital Markets  
Blasieholmstorg 11  
106 70 Stockholm  
Capital Markets 08-463 46 09  
Stockholm 08-463 46 50  
Göteborg 031-774 80 00  
Malmö 040-24 56 00  
Gävle 026-17 20 80  
Linköping 013-28 91 60  
Regionbanken Stockholm 08-701 10 00  
Umeå 090-15 45 80  
handelsbanken.se

#### **Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial**

Norrmalmstorg 1, Box 7523  
103 92 Stockholm  
Stockholm 08-568 80 77  
Köpenhamn +45(0)45 14 32 46  
danskebank.se

#### **Swedbank AB (publ)**

Large Corporates & Institutions  
Malmskillnadsgatan 23  
105 34 Stockholm

MTN-Desk 08-700 99 85  
Stockholm 08-700 99 98  
Göteborg 031-739 78 20  
Malmö 040-24 22 99