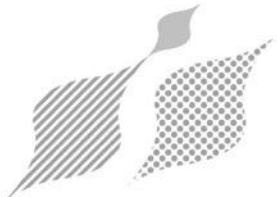


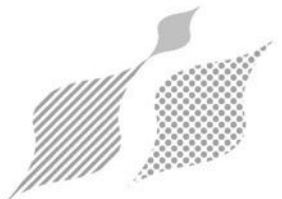
Värdering av bolagen inom Stadshuskoncernen

per 2017-12-31



Värderingsgrunder

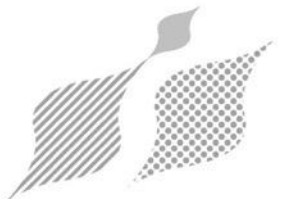
- Extern värdering en gång per mandatperiod
- Fastighetsbolagens värde baseras på extern fastighetsvärderares årliga värdering av fastigheter
- Tekniska verken-koncernen baserat på avkastningsvärdering
- Avstämning av Tekniska verkens värde mot jämförbara bolag
- Bedömt värde representerar en kvalificerad bedömning baserat på tillgängligt material samt tillvägagångssätt beskrivna av PwC. PwC understryker att värderingen inte är en exakt vetenskap utan har inslag av subjektiv bedömning, varför olika aktörer kan komma till olika slutsatser om marknadsvärdet av ett bolag.



Definition av marknadsvärde

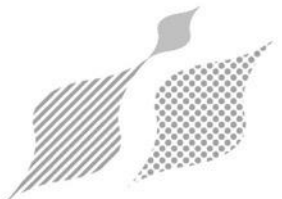
Med marknadsvärde menas det förväntade pris till vilken en överlåtelse skulle ske på en öppen och oreglerad marknad mellan en villig köpare och en villig säljare, då köparen inte är tvingad att köpa och säljaren inte är tvingad att sälja och båda har likvärdig och relevant information.

Marknadsvärdet för aktuell värdering av
Linköpings Stadshus AB:s aktieinnehav är per den
31 december 2017



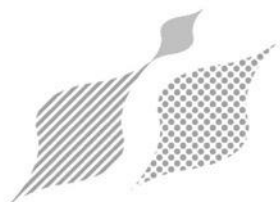
Bokfört värde - aktieinnehav

<i>mnkr</i>	<i>KPMG 2013</i>	<i>PWC 2017</i>
Tekniska verken	5 891	6 552
Stångåstaden	3 276	3 516
Lejonfastigheter	974	974
Sankt Kors	106	268
Övriga	194	172
Summa	10 441	11 482



Värdering - aktieinnehav

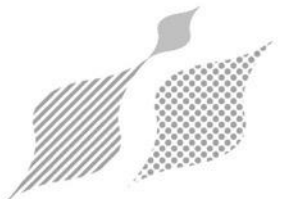
<i>mnkr</i>	<i>KPMG 2008</i>	<i>KPMG 2013</i>	<i>PWC 2017</i>	<i>Förändring 2013-2017</i>
Tekniska verken	-	7 800	10 580	2 780
Stångåstaden	-	9 053	15 299	6 246
Lejonfastigheter	-	2 280	4 005	1 725
Sankt Kors	-	257	790	533
Övriga	-	196	176	-20
Summa	15 000	19 586	30 850	11 264



Övervärde - aktieinnehav

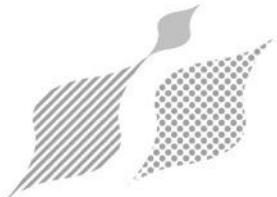


<i>mnkr</i>	<i>KPMG</i> 2013	<i>PWC</i> 2017	<i>Förändring</i> 2013-2017
Tekniska verken	1 909	4 028	2 119
Stångåstaden	5 777	11 783	6 006
Lejonfastigheter	1 306	3 031	1 725
Sankt Kors	151	522	371
Övriga	2	4	2
Summa	9 145	19 368	10 223



Förklaringar till förändringar

- Värdeutveckling för de tre fastighetsbolagen förklaras av ökade fastighetspriser i kombination med högre driftnetton
- Värdeutvecklingen för Tekniska verken-koncernen förklaras av en generell ökning av bolagsvärden (börsuppgång)
- Tekniska verken-koncernens resultat (EBITDA) har förbättrats.



Marknadsvärdering

- 2013 bedömdes marknadsvärdet till 13,5 mdkr
- 2017 bedöms marknadsvärdet till 24,8 mdkr
- Ökning med 11,3 mdkr



Med marknadsvärde menas det förväntade pris till vilken en överlåtelse skulle ske på en öppen och oreglerad marknad mellan en villig köpare och en villig säljare, då köparen inte är tvingad att köpa och säljaren inte tvingad att sälja och båda har likvärdig och relevant information.

