

Stendörren Fastigheter AB (publ)

Bolagsbeskrivning Nasdaq First North

Januari 2015

STENDÖRREN

Viktig information om Nasdaq First North

Nasdaq First North ("First North") är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om upptagande till andel på First North.

Innehåll

Bakgrund och motiv	4	Bolagsordning	18
Vd har ordet	5	Fastighetsförteckning	20
Verksamhetsbeskrivning	6	Värdeintyg	22
Proforma balans- och resultaträkning i sammandrag	8	Legala frågor och övrig information	25
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	12	Skattefrågor i Sverige	27
Aktiekapital och ägarförhållanden	14	Proforma balans- och resultaträkning med noter	28
Riskfaktorer	16	Adresser	32

Information om aktien

- ISIN-kod SE0006543344
- Kortnamn STEF B

Handlingar införlivade genom hänvisning

Denna bolagsbeskrivning består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar som införlivats genom hänvisning och skall läsas som en del av bolagsbeskrivningen:

- Delårsrapport januari-september 2014 för Header Compression Sweden Holding AB
- Årsredovisning 2012 och 2013 för Header Compression Sweden Holding AB

Kalender

Bokslutskommuniké
januari–december 2014
Årsstämma

25 februari 2015
Maj 2015

Viktig information

I denna bolagsbeskrivning används följande definitioner: "Stendörren Fastigheter" eller "Koncernen" avser, om inte annat framgår av sammanhanget, Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741. "HCS Holding" avser Header Compression Sweden Holding AB (publ), org nr 556825-4741, före förvärv av Stendörren Fastigheter AB, org nr 556942-1679. "Kvalitena" avser Kvalitena AB (publ), org nr 556527-3314. "Effnetplattformen" avser Effnetplattformen AB (publ), org nr 556981-7660.

Denna bolagsbeskrivning har upprättats med anledning av Stendörren Fastigheters ansökan om notering på Nasdaq First North. Bolagsbeskrivningen är inget prospekt enligt lag eller tillämpligt regelverk härom. Denna bolagsbeskrivning innehåller uttalanden av framåtriktad karaktär som återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser. Även om Stendörren Fastigheter anser att de förväntningar som återspeglas i framåtriktade uttalanden är rimliga, kan inga garantier lämnas om att

dessa förväntningar kommer att infrias. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast Stendörren Fastigheters bedömningar och antaganden vid tidpunkten för bolagsbeskrivningen. Läsaren uppmanas att ta del av den samlade informationen i bolagsbeskrivningen och samtidigt ha i åtanke att framtida resultat och utveckling kan skilja sig väsentligt från Stendörren Fastigheters förväntningar. Stendörren Fastigheter gör inga utfästelser att offentligt uppdatera eller revidera framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som krävs enligt lag, Nasdaq First North regelverk och andra föreskrifter.

Tvist med anledning av denna bolagsbeskrivning skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

De siffror som redovisas i denna bolagsbeskrivning har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer till synes inte alltid summerar korrekt.

Bakgrund och motiv

Kvalitena grundades i mitten av 90-talet och har sedan start bedrivit expansiv fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i Stockholm. Under åren har Kvalitena haft starka finansiella partners såsom GE Capital, Lehman Brothers och UBS som gett bolaget expansionsmöjligheter. Årsskiftet 2006/2007 sålde bolaget större delen av sitt fastighetsbestånd via en portföljförsäljning om 1,7 miljarder kronor till Kungsleden och har sedan 2008 byggt upp nya fastighetsportföljer.

Stendörren Fastigheter utgjorde tidigare ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena. Under våren 2014 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i en bostadsdel och en del med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsfastigheterna separerades från Kvalitena genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB, som idag är det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige. Stendörren Fastigheter separerades från Kvalitena i samband med den extra bolagsstämman i HCS Holding den 5 november 2014 där beslut fattades om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Fastigheter AB samtidigt som Effnetplattformen delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som där efter övertog namnet Stendörren Fastigheter.

Stendörren Fastigheter fokuserar på att äga och ut-

veckla fastigheter för lager och lätt industri inom Storstockholmsområdet, ett marknadssegment med betydande potential. Bolaget utvecklar och förvaltar i egen regi, vilket under åren har visat sig vara en mycket framgångsrik strategi.

Genom noteringen på First North får Stendörren Fastigheter utökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket skapar större möjligheter att kunna genomföra en snabb expansion av verksamheten. Ett tidigt kvitto på detta är de kompletterande fastighetsförvärv, om totalt närmare 3 miljarder kronor, som Bolaget avtalat efter transaktionen med HCS Holding.

Bakgrunden till den föreliggande bolagsbeskrivningen är att ge en beskrivning av koncernen Stendörren Fastigheter med anledning av dess notering på Nasdaq First North.

Styrelsen för Stendörren Fastigheter är ansvarig för informationen i föreliggande bolagsbeskrivning, vilken har upprättats med anledning av Stendörren Fastigheters ansökning om notering av dess aktier på Nasdaq First North. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i denna bolagsbeskrivning är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 5 januari 2015

Stendörren Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Vd har ordet

Stendörren Fastigheter investerar i fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen, EUs starkast växande storstadsregion. Tillväxten i regionen förväntas fortsätta vara mycket stark de närmaste 15 åren, avseende såväl befolkningsökning som ekonomisk tillväxt. Tillväxten skapar ökad efterfrågan på bostäder och lokaler inom regionen. Vi ser en utveckling där regionens centrala delar får ett högre markvärde genom att centralt belägna industriområden planläggs för bostäder, handel och kontor. Lager- och industrifastigheter förläggs längre från centrala Stockholm i anslutning till större infartsleder och järnvägar.

Utvecklingen är gynnsam för Stendörren Fastigheter som äger fastigheter såväl centralt som mer perifert inom regionen. De centrala områden som blir kvar får stigande hyror med följden att starka etablerade hyresgäster flyttar in. Industriområden i ytterområden växer. Stendörren Fastigheter har alltid varit noga med att välja områden med goda kommunikationer, vilket skapar goda förutsättningar för våra hyresgäster och deras personal.

Kategorin fastigheter för lager och lätt industri nyttjas av regionens snabbt växande servicesektor. Fastigheterna har låg risk i förhållande till direktavkastningen. I kombination med historiskt låga räntor, såväl med kort som lång bindningstid, skapar detta en hög avkastning på bolagets egna kapital.

Stendörren Fastigheters huvudstrategi är att äga fastigheter med stabila kassaflöden och långa hyresavtal med ett mycket långsiktigt förvaltnings- och ägarperspektiv. Hyresavtalen är standardiserade och följer branschpraxis, innebärande att hyresgästerna står för merparten av driftskostnaden avseende el, värme, vatten och fastighetsskatt. Hyresavtalen indexeras med KPI som bas.

Stendörren Fastigheters fastighetsinnehav kompletteras med projektfastigheter och byggrätter. Denna kategori fastigheter utgör idag under 10 procent av Bolagets totala fastighetsinnehav och har ingen eller mycket låg belåningsgrad. Målsättningen är att projektfastigheter och byggrätter skall utgöra 5–10 procent av det totala fastighetsinnehavet.

Direktavkastningen på Bolagets fastigheter är cirka 7 procent. Bolagets hypoteksfinansiering löper idag med STIBOR 3 månader. Bolaget har fattat beslut att inom sex månader, via swapavtal, ha räntesäkrat minst 50 procent av Bolagets lån med en genomsnittlig bindningstid om minst 5 år. Bolagets upplåningskostnad avseende hypotekslån uppgår idag till drygt 2 procent och väntas genom räntesäkringen att ligga i intervallet 2,5–3 procent den närmaste femårsperioden.



Stendörrens notering på Nasdaq First North skapar nya möjligheter till kapitalanskaffning och långsiktig finansiering till förmånliga villkor. Bolaget har idag, tack vare stabil soliditet om cirka 35 procent, möjlighet att finansiera sig genom obligationslån med en löptid på 3–5 år. Vidare så avser vi att undersöka ytterligare kapitalanskaffning genom aktieemissioner av preferens- och/eller B-aktier.

Stendörren Fastigheter har varit verksamt inom segmentet lager och lätt industri i Stockholmsregionen sedan 1995. Bolagets långa erfarenhet i branschen har resulterat i goda hyresgäst- och affärsrelationer, vilket skapar mycket goda förutsättningar för Bolagets fortsatt stabila tillväxt.

Stockholm den 5 januari 2015

Fredrik Brodin
Verkställande Direktör

Verksamhetsbeskrivning

Affärsidé

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget skall primärt verka i Storstockholm med fokus på fastigheter inom segmenten lager och lätt industri.

Mål

Stendörren Fastigheter skall skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolagets initiala målsättning är att via förvärv av nya fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter genomföra en kraftfull expansion av verksamheten.

Finansiella mål

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- Soliditet skall långsiktigt uppgå till lägst 20 procent
- Räntetäckningsgrad skall långsiktigt uppgå till lägst 150 procent
- Uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent

Strategi

Stendörren Fastigheter skall uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom att:

Förvärv

- förvärva fastigheter inom segmenten lager och lätt industri som bedöms kunna generera en hög riskjusterad avkastning
- förvärva fastigheter i industriområden i Stockholmsregionen och närliggande städer med stark tillväxt
- förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde

Förvaltning och utveckling

- kontinuerligt utveckla och förvalta fastighetsportföljen, företrädesvis i egen regi
- arbeta med långsiktig och effektiv förvaltning
- fokusera på fastigheter i Storstockholm som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästanpassningar men även exploatering i form av nybyggnation
- teckna långa hyresavtal med välrenommerade hyresgäster

Ekonomi och finans

- bibehålla ett tydligt fokus på stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden
- arbeta nära nuvarande och presumtiva kunder i syfte att säkerställa kundnöjdhet, lojalitet och i slutändan en hög riskjusterad avkastning för bolagets aktieägare
- agera proaktivt med bolagets kapitalförsörjning för att hela tiden hålla en balanserad risknivå i verksamheten och samtidigt vara positionerat för nya förvärv

Utdelningspolicy

Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt.

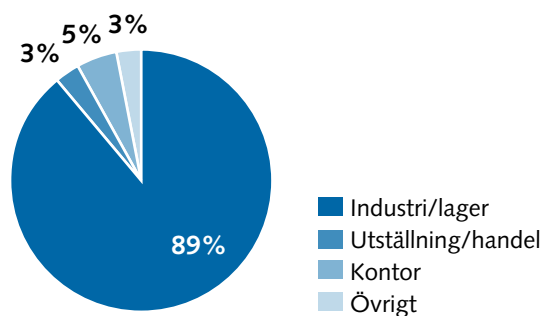
Marknad

Fastighetsmarknaden i Stockholm tillhör de regioner i Europa som har bäst förutsättning för långsiktig tillväxt. Det som bland annat kännetecknar denna region är ett begränsat utbud av oexploaterad mark vilket medför att centralt belägna områden för lager- och industrifastigheter konverteras till annan användning såsom bostäder, kontor och handelslokaler. Samtidigt som utbudet av befintliga lager- och industrilokaler har minskat det senaste decenniet är nyproduktionen begränsad, vilket resulterar i att utbudet i stort sett är oförändrat eller minskat trots regionens tillväxt. Tillväxten medför att efterfrågan på lager- och industrilokaler är fortsatt stark, hyresnivåerna stabila och uthyrningsgraden hög.

Fastighetsbeståndet i korthet

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd består per 1 december 2014 av 29 fastigheter inom segmenten lager och lätt industri. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och totalt marknadsvärde, enligt externa värderingar, uppgår till cirka 2 miljarder kronor inklusive avtalade men ej tillträdde fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattar totalt cirka 252 000 kvadratmeter och utgörs huvudsakligen av fastigheter för lager och industri (89 procent av den totala ytan i fastighetsbeståndet).

Fastighetsfördelning (yta)



Stendörren Fastigheter fokuserar på att ha en aktiv förvaltning och hitta fastigheter med utvecklingspotential. Det kan betyda att fastigheterna har potential för hyreshöjning, viss vakans som kan fyllas, befintliga och möjliga byggrätter som kan utvecklas eller andra förhållanden som kan leda till ett förbättrat driftnetto och ett ökat fastighetsvärde.

Fastigheterna har historiskt haft en hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har de senaste 10-årsperioden uppgått till cirka 90 procent. Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförsluserna i Stendörren Fastigheter har varit marginella de se-

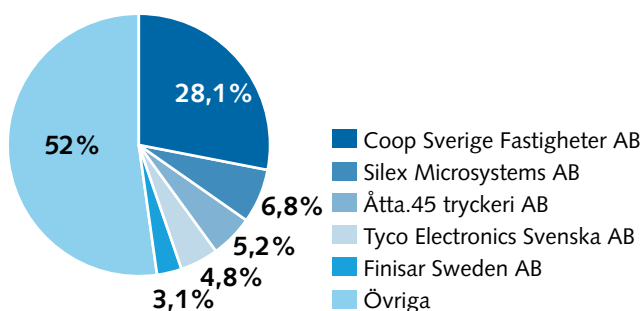
naste åren. Många av hyresavtalen är tripple net-avtal det vill säga avtal där hyresgästen står för alla fastighetskostnader exklusive underhåll på tak och ytterväggar, vilket ger en kostnadseffektiv förvaltning med låg operativ risk.

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Fors i Västerhaninge söder om Stockholm, Rosersberg vid Arlanda och Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm är andra områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren.

Omsättningen för de kommande tolv månaderna förväntas uppgå till cirka 168 miljoner kronor. Driftnettet bedöms under samma period uppgå till omkring 144 miljoner kronor. Direktavkastningen i förhållande till det externt bedömda marknadsvärdet uppgår således till cirka 7,0 procent. Justerat för byggrätter och projektfastigheter uppgår direktavkastningen till cirka 7,7 procent.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,01 år per den 30 september 2014 och den ekonomiska vakansgraden uppgick per samma datum till cirka 10 procent.

Största hyresgästerna



Byggrätter och projektfastigheter

Stendörren Fastigheter innehar för närvarande potentiella byggrätter om totalt cirka 51 000 kvadratmeter. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Rosersberg vid Arlanda och Västerhaninge söder om Stockholm. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras.

Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bygga och utveckla dessa fastigheter.

Kompletterande fastighetsförvärv

Utöver Stendörren Fastigheters befintliga fastighetsbestånd har Bolaget, såsom kommunicerats via pressmeddelanden, avtalat om ytterligare fastighetsförvärv om totalt cirka 3 miljarder kronor. Säljare av dessa fastigheter är bland andra Balder, Lantmännen fastigheter och Klöver. Merparten av fastighetsförvärven är villkorade av Bolagets finansiering för dessa förvärv och tillträde av fastigheterna beräknas ske löpande under första kvartalet 2015.

Genomförs samtliga avtalade fastighetsförvärv kommer värdet på Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd att uppgå till cirka 5 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet kommer att omfatta cirka 592 000 kvadratmeter.

Den genomsnittliga direktavkastningen för de avtalade fastighetsförvärven uppgår till cirka 7 procent baserat på befintliga hyresnivåer och historiska drifts- och underhållskostnader.

Mer information om fastigheterna återfinns i avsnittet Fastighetsförteckning på sidorna 20–21.

Fallstudie

1998 förvärvades en före detta Ericsson-fabrik med stora vakanser belägen cirka 600 meter från Tyresö centrum i industriområdet Bollmora för en köpeskilling om cirka 85 miljoner kronor. Fastighetens tomtyta uppgick till 140 000 kvm och uthyrbar yta till 24 000 kvm. Under flera år arbetade bolaget med att hyra ut vakanser där företrädesvis kommun och småföretagare blev hyresgäster. Kommunen förlade mycket av sin vuxenutbildning och administration till fastigheten. Fabriksdelen byggdes om till bland annat Friskis & Sveltis och lokaler för lätt industriverksamhet. Kvalitena investerade över tid cirka 45 miljoner kronor i fastigheten. Samtidigt utvecklades och byggdes 245 lägenheter tillsammans med Skanska, vilka såldes som bostadsrätter. Den försäljningen gav en intäkt om cirka 60 miljoner kronor för bolaget. Övriga byggnader på fastigheten såldes 2007 för 180 miljoner kronor. Vidare såldes en tidigare avstyckad del av tomten till Wallenstam 2009 för 100 miljoner kronor och förra året såldes ytterligare en del av tomten för närmare 100 miljoner kronor.

Organisation

Bolaget har en egen ledning med lång erfarenhet av utveckling och finansiering av fastigheter. Den löpande fastighetsförvaltningen köps från Slottsfabrikens Egenomsförvaltning, ett dotterbolag till Kvalitena. På sikt avser bolaget att bygga upp en egen förvaltningsorganisation där inte bara de strategiskt viktiga funktionerna för uthyrning och projektledning sker med egen personal utan även delar av den hyresgästnära fastighetsförvaltningen.

Proforma balans- och resultaträkning i sammandrag

Per 30 september 2014 har en konsoliderad proforma balansräkning för Stendörren Fastigheter AB (publ) upprättats. Därtill har den konsoliderade resultaträkningen efter avsättning för schablonskatt för perioden 1 januari till 30 september 2014 bedömts enligt nedan.

Utgångspunkten har varit delårsrapport per 30 september 2014 för koncernen Header Compression Sweden Holding AB (publ). I proforma balansräkningen har justering skett avseende utdelningen av aktierna i Effnetplattformen AB. Därefter konsolideras fyra bolagsförvärv genomförda efter detta bokslutsdatum, såsom om de varit genomförda per 30 september 2014. Proforma resultaträkning har sedan beräknats såsom om dessa fyra förvärv ägts under hela perioden 1 januari–30 september 2014.

Proforma koncernens balansräkning*

Belopp i tkr	2014-09-30
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter ¹	1 962 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 673
Finansiella anläggningstillgångar	527
Omsättningstillgångar	48 209
Likvida medel	37 398
Summa tillgångar	2 050 307
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	724 580
Avsättningar	241
Räntebärande skulder långfristiga	1 111 362
Räntebärande skulder kortfristiga	114 654
Ej räntebärande skulder	99 470
Summa eget kapital och skulder	2 050 307
Nyckeltal	
Soliditet	35%

1) Projektfastigheterna Järfälla Veddesta 2:53 och Fotocellen 2 är i proformabalansräkningen upptagna till ett sammanlagt värde om cirka 150 miljoner kronor, motsvarande nedlagda kostnader. Enligt extern marknadsvärdering uppgår värdet på dessa projektfastigheter till cirka 230 miljoner kronor.

* För mer detaljerad information se Proforma balans- och resultaträkning med noter på sidorna 28–31.

Kommentarer till framtagande av proforma balansräkningen:

- Delårsbokslut per 30 september 2014 för koncernen Header Compression Sweden Holding AB. Eget kapital uppgående till 30,0 miljoner kronor.
- Utdelning av Effnetplattformen AB med ett eget kapital om 9,6 miljoner kronor.
- Därtill tillkommer bolagsförvärv tillträdde under fjärde kvartalet 2014:
 - Stendörren Stockholm 1 AB med industrifastigheter värderade till 1.206,5 miljoner kronor.
 - Stendörren Byggrätt Huddinge 1 AB, med dotterbolag Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB. Fastigheten upptagen till marknadsvärde 34 miljoner kronor.
 - Fastighets AB Vindkraften 2, med fastighet upptagen till marknadsvärde 62 miljoner kronor.
 - SF Nygård 2:14 AB, med dotterbolag Fastighets AB Nygård 2:14, med fastigheten upptagen till marknadsvärde 614 miljoner kronor.
- Justering i enlighet med externa värderingar för fastigheterna Järfälla Veddesta 2:43 och Stockholm Filmremsan 2 motsvarande totalt 46 miljoner kronor.
- Tillkommande resultat under perioden för koncernen Stendörren Stockholm 1 AB om 9,7 miljoner kronor. Resultatposten fördelas på 1,9 miljoner kronor resultat för första kvartalet avseende fastigheter förvärvade under första halvåret, samt 7,8 miljoner kronor avser retroaktiv debitering av engångskaraktär i fastigheterna Veddesta 2:43, 2:53 och 2:76 avseende kostnadsförda utlägg och hyra per 30 september 2014.
- Resultatet reduceras därefter med 1,2 miljoner kronor avseende bolagsförvärv tillträdde under fjärde kvartalet i den mån resultat för perioden efter 30 september medräknats i tillträdesbokslutet.
- Justering för lån som övertas av koncernmodern Kvalitena AB (publ) uppgående till 125,6 miljoner kronor.
- Erhåller aktieägartillskott från Kvalitena AB (publ) uppgående till 160 miljoner kronor.
- Förvärvs- och kvittningsemission avseende Stendörren Fastigheter AB:s förvärv av Stendörren Stockholm 1 AB till ett värde av 753,7 miljoner kronor.
- I konsolideringen elimineras slutligen andelar i dotterbolag om totalt 753,7 miljoner kronor, vilket minskat eget kapital med 638,8 miljoner kronor och medfört en återföring av uppskjuten skatteskuld med 115,0 miljoner kronor.

Proforma koncernens resultaträkning*

Belopp i tkr	1 jan– 30 sep 2014
Hysesintäkter	124 137
Övriga rörelseintäkter	7 600
Fastighetskostnader	-36 016
Övriga rörelsekostnader	-2 779
Driftnetto	92 942
Central administration	-3 321
Finansiella intäkter	21
Finansiella kostnader	-35 948
Förvaltningsresultat	53 693
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	245 795
Skatt	-6 735
Årets resultat	292 753

* För mer detaljerad information se Proforma balans- och resultaträkning med noter på sidorna 28–31.

Kommentarer till framtagande av proforma resultaträkning:

- Periodens resultat för Header Compression Sweden Holding AB uppgående till 2,9 miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt per delårsbokslut 30 september 2014 för koncernen Stendörren Stockholm 1 AB uppgående till 123,9 miljoner kronor.
- Tillkommande resultat för första kvartalet 2014 om 1,9 miljoner kronor enligt ovan.
- Förvärv tillträdde under fjärde kvartalet medtagna i proforma resultaträkning som om de hade ägts under hela perioden 1 januari–30 september 2014, motsvarande ett tillkommande resultat om 7,0 miljoner kronor.
- Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader avseende Veddesta 2:43, 2:53 och 2:76, totalt belöpande på 7,8 miljoner kronor.
- Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper mellan BFN och IFRS. Återläggning av avskrivningar på fastigheter uppgående till 10,0 miljoner kronor, samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgående till 141,2 miljoner kronor.

Oberoende yrkesutövares bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proforma-information i en bolagsbeskrivning

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en bolagsbeskrivning

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens i Stendörren Fastigheter AB sammanställning av finansiell proformainformation för Stendörren Fastigheter AB. Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkning per den 30 september 2014 och proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2014 fram till och med den 30 september 2014 och tillhörande noter, som återfinns på sidorna 28-31 i den bolagsbeskrivning som är utfärdad av Stendörren Fastigheter AB. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen i Stendörren Fastigheter AB har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna på sidorna 8 och 9 i bolagsbeskrivningen.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen i Stendörren Fastigheter AB för att illustrera effekten av förvärven av Stendörren Stockholm 1 AB, Stendörren Byggrätt Huddinge 1 AB, Fastighets AB Vindkraften 2 och SF Nygård 2:14 AB på företagets finansiella ställning per den 30 september 2014 och företagets finansiella resultat för perioden fram till den 30 september 2014, som om förvärven hade ägt rum den 30 september 2014 respektive den 1 januari 2014. Som del av processen har information om företagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen i Stendörren Fastigheter AB från (i) företagets oreviderade publicerade konsoliderade finansiella rapport för den period som slutade den 30 september 2014, över vilken ingen revisionsberättelse eller rapport om översiktlig granskning har publicerats; och (ii) oreviderad finansiell information för den period som slutade den 30 september 2014 för envar av Stendörren Stockholm 1 AB, Stendörren Byggrätt Huddinge 1 AB, Fastighets AB Vindkraften 2 och SF Nygård 2:14 AB, över vilka inga revisionsberättelser eller rapporter om översiktlig granskning har publicerats.

Styrelsens i Stendörren Fastigheter AB ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen i Stendörren Fastigheter AB är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen med grund i de tillämpliga kriterierna.

Yrkesutövarens ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, av styrelsen i Stendörren Fastigheter AB med grund i de tillämpliga kriterierna.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att yrkesutövaren följer yrkesetiska krav samt planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen i Stendörren Fastigheter AB har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen med grund i de tillämpliga kriterierna.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller göra uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i en bolagsbeskrivning är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på företagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet görs med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i Stendörren Fastigheter AB i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har gjorts enligt kriterierna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.

De valda åtgärderna beror på yrkesutövarens bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på företaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår bedömning har den finansiella proformainformationen sammanställts på ett korrekt sätt utifrån den angivna grunden som anges på sidorna 8 och 9 i bolagsbeskrivningen och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 5 januari 2015
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Seth Lieberman, styrelseordförande

Medlem av Investment Advisory Committee på Wainbridge Limited's Greater London fund och rådgivare till Wainbridge Special Situations Fund. Seth är också strategiskt- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth Special Advisor till Urban Land Institute Europe och medlem av dess globala finanskommitté.

Född 1961. B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Seth har 30 års internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling och finansiering från ett stort antal branscher. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital.

Innehav: –.

Mikael Andersson

Grundare av Kvalitena.

Född 1971. Produktionsingenjör från Högskolan i Gävle.

Mikael har en lång erfarenhet från fastighetsbranschen och har under de senaste 25 åren byggt upp ett flertal fastighetsbolag. Han har framgångsrikt byggt upp partnerskap med stora internationella fastighetsinvestorare såsom GE Capital, Lehman Brothers och UBS. Mikael har även som entreprenör byggt upp bl a entreprenadbolag och byggmaterialbolaget Bosystem Nordic AB.

Innehav: Kvalitena, ett till Mikael närstående bolag, äger 2 500 000 A-aktier och 9 729 280 B-aktier.

Mikael Nicander

Verkställande direktör i Lantmännen Fastigheter AB sedan 2007.

Född 1970. Bygg & Fastighetsingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Mikael har över 20 år erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen. Tidigare har Mikael bland annat varit fastighetschef på Drott AB och DHL Express AB.

Mikael är styrelseledamot i Lantmännen Fastigheter AB, Lantmännen Agrovärme AB och Kajan 18 Fastigheter i Luleå AB.

Innehav: –.

Knut Pousette

Verkställande direktör i Kvalitena sedan 2003, styrelseordförande i D. Carnegie & Co sedan 2013 och styrelseordförande i Campus Manilla sedan 2013

Född 1972. Civilekonom från Lunds universitet

Knut har en bred erfarenhet från fastighets- och finansbranschen. De senaste 11 åren har Knut varit verkställande direktör i Kvalitena koncernen. Tidigare var Knut managementkonsult inom corporate finance och transaktioner på Klaraberg Business Advisors. Knut har också erfarenhet av fastighetsförvaltning internationellt, framförallt i Tyskland.

Innehav: 514 615 B-aktier.

Hans Runesten

Styrelseordförande i Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseordförande i HCS Holding sedan 2010. Styrelseledamot i tidigare moderbolag till Effnet 2002–2011. Medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004–2007. Koncernchef i Effnet- och Factumkoncernerna 2003–2009.

Född 1956. Civilekonom från Stockholms universitet.

Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Tidigare var Hans verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank, i London och i USA där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan arbetade Hans på Deutsche Bank i Tyskland.

Hans är styrelseordförande i Scan Baltic Limited.

Innehav: 144 567 B-aktier via kapitalförsäkring med Hans Runesten som försäkringstagare.

Erik Selin

Verkställande direktör i Fastighets AB Balder sedan 2005.

Född 1967. Gymnasieekonom.

Erik är grundare av Fastighets AB Balder och har en bred erfarenhet av fastighetsbranschen. Erik är en framgångsrik fastighetsentreprenör och har genom sitt arbete i börsnoterade företag även bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner och bolagsstyrning.

Erik är vice styrelseordförande i Collector AB samt styrelseledamot i Skandrenting AB, SveaReal AS och Västsvenska Handelskammaren.

Innehav: –.

Ledande befattningshavare

Fredrik Brodin

Verkställande direktör i Stendörren Fastigheter.

Född 1967. Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Fredrik har bred erfarenhet från fastighetsbranschen. Fredrik har arbetat på olika ledande positioner inom Kvalitena sedan 2008 och har tidigare varit verkställande direktör för fastighetsbolaget Cartera AB. Fredrik är även medgrundare till den Stockholmsbaserade fastighetsfonden Mengus och grundare till StayAt Hotel Apartments samt fastighetschef i D. Carnegie & Co AB.

Innehav: 514 615 B-aktier.

Magnus Sundell

Vice verkställande direktör och CFO i Stendörren Fastigheter sedan 2014.

Född 1967. Civilekonom från Uppsala Universitet.

Magnus har över 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen med tydligt fokus på finansiering och affärsutveckling. Senast var Magnus huvudansvarig för affärsutveckling inom fastighetsfinansiering på JLL Tenzing. Tidigare anställningar inkluderar Ambolt, Leimdörfer, GE Capiial och PricewaterhouseCoopers.

Innehav: 70 000 B-aktier.

Revisorer

Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Mikael Ikonen och auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, invalda vid extra bolagsstämma den 5 november 2014. Båda är verksamma på Ernst & Young och medlemmar av FAR SRS.



Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 11 414 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 16 524 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämman och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämman. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier, för mer information om dessa se sidorna 18–19.

Aktierna i Stendörren Fastigheter är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Aktierna har getts ut i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier.

Bemyndiganden

Vid extra bolagsstämman i Stendörren Fastigheter den 5 november 2014 beslutades om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordningsgränser för aktiekapital och antal aktier.

Kompletterande fastighetsförvärv

Stendörren Fastigheter har avtalat om ytterligare fastighetsförvärv om totalt cirka 3 miljarder kronor. Genomförs samtliga av dessa förvärv kommer ytterligare cirka 14,5 miljoner B-aktier att emitteras, vilket medför en utspädning av kapitalet för befintliga aktieägare om cirka 44 procent. Det totala antalet aktier efter samtliga genomförda förvärv kommer således att uppgå till cirka 33 miljoner aktier.

Incitamentsprogram

Vid extra bolagsstämman den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens personal, att tillse att bolagets långsiktiga värdetill-

växt återspeglas i personalens ersättning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen.

Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt av Koncernen på hel- eller deltid inhyrd personal vid tidpunkten för offentliggörande av bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2014. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen snarast efter offentliggörandet av bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018. För det fall innehavare av personaloptioner säger upp sig eller blivit uppsagd från sin anställning i koncernen eller inte längre hyrs in på hel- eller deltid av bolag i koncernen, förfaller ej utnyttjade personaloptioner omedelbart och kan därefter inte utnyttjas, med vissa sedvanliga undantag.

I syfte att täcka Bolagets åtagande att leverera aktier av serie B till deltagarna i programmet beslutade den extra bolagsstämman att emittera teckningsoptioner, vilka under förutsättning av fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som emitteras i anledning av personaloptionsprogrammet kommer att öka Bolagets aktiekapital med 582 450 kronor, motsvarande cirka 5,00 procent av aktierna, och cirka 2,32 procent av rösterna i Bolaget.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

Handelsplats

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på Nasdaq First North. För bolag anslutna till Nasdaq First North krävs en Certified Adviser vilken bland annat skall utöva viss tillsyn. Remium Nordic AB är Stendörren Fastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Likviditetsgarant

Remium Nordic AB agerar likviditetsgarant för Stendörren Fastigheter i syfte att verka för en tillfredsställande likviditet i handeln. Som likviditetsgarant ställer Remium Nordic AB en köp- respektive säljvolym om vardera minst minst 15 000 kronor i orderboken med en spread om maximalt 4,0 procent mellan köp- och säljkurs.

Aktieägare Stendörren Fastigheter*

	A-aktier	B-aktier	Antal aktier	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Kvalitena AB	2 500 000	9 729 280	12 229 280	83,6%	64,3%
Länsförsäkringar Fastighetsfond		625 000	625 000	1,5%	3,3%
JN Marketing AB		614 794	614 794	1,5%	3,2%
Frasdale International B.V		534 700	534 700	1,3%	2,8%
Fredrik Brodin		514 615	514 615	1,2%	2,7%
Hans Lycketorp		514 615	514 615	1,2%	2,7%
Knut Pousette		514 615	514 615	1,2%	2,7%
Nordnet Pensionsförsäkring AB		246 095	246 095	0,6%	1,3%
Eddainvest Holding AB		175 000	175 000	0,4%	0,9%
Harald Pousette		171 538	171 538	0,4%	0,9%
Summa de 10 största aktieägarna	2 500 000	13 640 252	16 140 252	93,1%	84,8%
Övriga aktieägare (4 335 st)		2 884 734	2 884 734	6,9%	15,2%
Totalt	2 500 000	16 524 986	19 024 986	100%	100%

* Baserat på uppgifter från Euroclear per 31 december 2014 justerat med för Bolaget kända förändringar.

Riskfaktorer

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

Hyresintäkter och driftskostnader

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

En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunktur nedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Stendörren Fastigheters ekonomiska vakansgrad uppgick per den 30 september 2014 till cirka 10 procent.

I vissa fall ansvarar Stendörren Fastigheter för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Stendörren Fastigheters löpande verksamhet och är till sin natur förenad med viss osäkerhet. 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. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Stendörren Fastigheter bedömer att Bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och även att integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

Finansiering

Stendörren Fastigheters verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörren Fastigheters enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för

finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare.

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

Det kan ej garanteras att långivarna kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande.

Fastigheternas värdeförändring

Stendörren Fastigheter redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning även om inte bolagets kassaflöde påverkas.

Stendörren Fastigheters möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Skatter

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

Stendörren Fastigheter erlägger fastighetsskatt för fastigheterna. Till följd av olika åsikter bland politiker om skattens storlek och omfattning föreligger osäkerhet rörande den framtida storleken av denna skatt. Bolaget har i merparten av hyreskontrakten inskrivet att denna skatt vidaredebiteras hyresgästerna genom hyrestillägg, vilket medför att eventuella förändringar i denna skatt på kort sikt endast får begränsad effekt på Stendörren Fastigheter.

Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Stendörren Fastigheter för

marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Aktierelaterade risker

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

Förutsättningarna för en fungerande handel i Stendör-

ren Fastigheters aktie är goda då Bolaget har en aktieägarbas om cirka 4 400 aktieägare och därtill anlitar Remium Nordic AB som likviditetsgarant. Det finns dock ingen garanti för att en aktiv och likvid handel kommer att utvecklas i aktien, något som kan komma att medföra svårigheter för aktieägare att sälja större poster inom en kortare period utan att påverka priset för aktien.

Kursen i Stendörren Fastigheters aktie kan komma att fluktuera över tiden och det finns inga garantier för att aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Aktiemarknadens generella utveckling samt utvecklingen för Stendörren Fastigheters aktie är beroende av en rad faktorer som ligger utanför bolagets kontroll. Även om bolagets verksamhet utvecklas positivt finns det en risk att en investerare drabbas av en förlust vid avyttringen av sitt innehav.



Bolagsordning

Stendörren Fastigheter AB (publ)
Org.nr. 556825-4741

§ 1

Bolagets firma är Stendörren Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 10 950 000 kronor och högst 43 800 000 kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 18 250 000 och högst 73 000 000.

Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier.

Varje aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst etthundra (100) procent av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför tio röster och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie.

Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats

under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konver-

tibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier, som ska inlösas, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdades av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 350 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberegning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6

Styrelsen skall bestå av 3–8 ledamöter utan suppleanter. Bolaget skall ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

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

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

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

§ 8

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - (c) om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter samt, i förekommande fall, av revisorer och revisorssuppleanter.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 9

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 10

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Fastighetsförteckning per den 1 december 2014

Fastighet	Kommun	Marknadsvärde (tkr)	Area (kvm)	Outnyttjad byggrätt (kvm BTA)
Blixtlampan 1	Stockholm		5 841	
Brånberget 2	Stockholm		2 535	1 600
Diamantsliparen 2	Stockholm		1 405	
Filmremsan 1	Stockholm		3 545	
Filmremsan 2	Stockholm		3 846	
Filmremsan 9	Stockholm		7 622	
Fotocellen 2	Stockholm		4 358	
Fotocellen 5	Stockholm		3 150	
Del av Grimsta 51:1	Upplands Väsby			3 200
Grimsta 60:2	Upplands Väsby		2 955	
Hangaren 1	Täby		3 245	
Jakobsberg 18:16	Järfälla		2 070	
Jakobsberg 18.30	Järfälla		1 296	
Nygård 2:14	Upplands-Bro		129 772	
Rosersberg 11:101	Sigtuna		2 000	5 600
Rosersberg 11:92	Sigtuna		4 550	8 600
Skälby 2:2	Upplands-Väsby		4 852	
Stillbilden 6	Stockholm		3 610	
Säby 4:1	Järfälla		143	
Veddesta 2:43	Järfälla		20 190	4 200
Veddesta 2:76	Järfälla		18 502	
Veddesta 2:53	Järfälla		11 287	
Viby 19:13	Upplands-Bro		2 700	
Viby 19:66	Upplands-Bro		960	
Vindkraften 2	Stockholm		6 468	900
Årsta 1:73, 1:87, 1:89	Haninge			27 000
Östhamra 4:33	Knivsta		5 000	
Total		2 043 000	251 902	51 100

Avtalade men ej tillträdna fastigheter

Fastighet	Kommun	Marknadsvärde (tkr)	Area (kvm)	Outnyttjad byggrätt (kvm BTA)
Stenvreten 6:17	Enköping		–	42 000
Strängnäs 2:34	Strängnäs		4 289	–
Stenvreten 7:51	Enköping		1 500	–
Stenvreten 6:1	Enköping		14 129	–
Stenvreten 8:37	Enköping		480	–
Stenvreten 7:87	Enköping		5 920	–
Sankt Iljan 23:4	Enköping		1 720	–
Centrum 26:7	Enköping		5 407	–
Båglampan 35	Stockholm		7 855	–
Sjöhjälten 2	Sollentuna		3 397	–
Opalen 40	Huddinge		770	–
Luna 1	Huddinge		3 730	–
Singeln 9	Stockholm		5 242	–
Puman 1	Solna		2 135	–
Holar 3	Stockholm		7 214	–
Miklaholt 2	Stockholm		1 916	–
Doggen 2	Stockholm		4 690	–
Doggen 1	Stockholm		1 650	–
Magneten 32	Stockholm		10 107	–
Vattenkraften	Stockholm		10 835	–
Olhamra 1:60	Vallentuna		1 950	–
Stenvreten 7:68	Enköping		1 576	–
Stenvreten 5:68	Enköping		1 939	–
Hammaren 5	Nynäshamn		1 600	–
Rapsbaggen 3	Västerås		7 512	–
Stenvreten 7:70	Enköping		1 877	–
Stenvreten 7:94	Enköping		1 080	–
Sågaren 2	Flen		2 192	–
Armaturen 5	Kungsör		7 897	–
Viby 19:30	Upplands Bro		–	10 000
Öja 1:65	Flen		–	–
Bolmängen 1	Flen		4 318	–
Karossen 7	Katrineholm		10 800	–
Bergklacken 6	Stockholm		10 137	–
Rölunda 1:6	Håbo		11 645	–
Korsräven 1	Stockholm		6 253	–
Stenkärven 4&5	Stockholm		10 873	–
Gräddö 2&4	Stockholm		13 806	–
Skrubba 1:2	Stockholm		3 360	–
Varvet 1	Botkyrka		13 148	–
Sicklaön 107:3	Nacka		14 919	–
Sotaren 1	Täby		9 785	–
Flygeleven 2	Stockholm		10 597	–
Talja 1:36	Flen		13 281	–
Grönsta 2:55	Eskilstuna		20 626	–
Kälby 1:55	Eskilstuna		19 607	–
Hällsätra 1	Stockholm		9 362	–
Sköldinge-Valla 16:1	Katrineholm		16 000	–
Riggen 1	Huddinge		16 946	–
Skjutmättet 2	Täby		5 503	–
Total		2 901 012	341 575	52 000

Värdeintyg

På uppdrag av Stendörren Fastigheter AB genom Hans Lycketorp, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört marknadsvärdering av bolagets fastighetsbestånd.

Fastighetsbeståndet som består av huvuddelen av fastigheterna inom bolaget Stendörren Fastigheter AB utgörs av 24 värderingsobjekt (26 fastigheter) som är belägna inom Stockholms län (bortsett från Knivsta Östhamra 4:33).

Värdebedömningen har utförts med en så kallad kassaflödesanalys. Antaganden har gjorts baserat på analyser och bedömningar av bl.a. följande:

- Nuvarande hyror samt kostnader
- Marknadens samt ortens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i marknadssegmentet
- Bedömning av marknadshyra
- Bedömning av långsiktiga drift- och underhållskostnader

De driftnetton som analyserna genererar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som används i värderingen motsvarar Nordiers tolkning av hur investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden resonerar och verkar. För de värderingsobjekt som utgörs av obebyggda tomter har ortsprismetoden använts.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår det totala marknadsvärdet för fastigheterna till **1 332 500 000 (en miljard trehundra trettio två miljoner femhundra tusen) kronor** med ett utifrån en känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 5,0 %.

Stockholm, 2014-10-21

Nordier Property Advisors AB



Markus Backlund
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



I nedanstående värderingsutlåtande har betald stämpelskatt om 25 000 000 kronor inte beaktats. Enligt IFRS skall betald stämpelskatt inkluderas i fastighetsvärdet, varför Nygård 2:14 i Stendörren Fastigheters redovisning är upptagen till det fulla värdet om 614 000 000 kronor.



DTZ Sweden AB
Kungsbron 2,
111 22 STOCKHOLM
Sweden
Telefon: +46 8 671 34 00
Fax: +46 8 671 34 05

www.dtz.se

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

DTZ Sweden har fått i uppdrag av Kvalitena AB att uppskatta marknadsvärdet av fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro kommun, objektet är upplåtet med äganderätt. Objektet har besiktigats i maj 2014. Datum för värdebedömningen är satt till den 30 september, 2014. Den totala uthyrningsbara ytan är 129 772 kvm och utgörs av lager samt värmecentral.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards (januari 2014) (Red Book). Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Kvalitena för ett publikt erbjudande av aktier. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Kvalitena.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book"), innebärande att objektet har besiktigats av en representant från DTZ i maj 2014.

Vi bekräftar att vi har tillräckligt kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärdet per värdetidpunkten, 30 september 2014 har bedömts till:

Summa Marknadsvärde: **589 000 000 kronor**
(Femhundra Åttio Nio Miljoner kronor)

Stockholm 2014-10-21
DTZ Sweden AB

Sven-Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare



Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Stendörren Fastigheter AB, genom Jonas Vestin, har Savills Sweden i augusti respektive september 2014 genomfört kompletta marknadsvärderingar enligt RICS rekommendationer av fastigheten Upplands Väsby Skälby 2:2 och tomträtten Stockholm Vindkraften 2 med motsvarande värdetidpunkter.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en till kontraktslängderna anpassad kalkylperiod. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Värderingsobjekten har besiktigats i anslutning till värdetidpunkterna ovan.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de ovan angivna objekten **96 500 000 (nittiosex miljoner femhundra tusen)** kronor.

Stockholm den 20 oktober 2014
Savills Sweden

Lars Rickardson

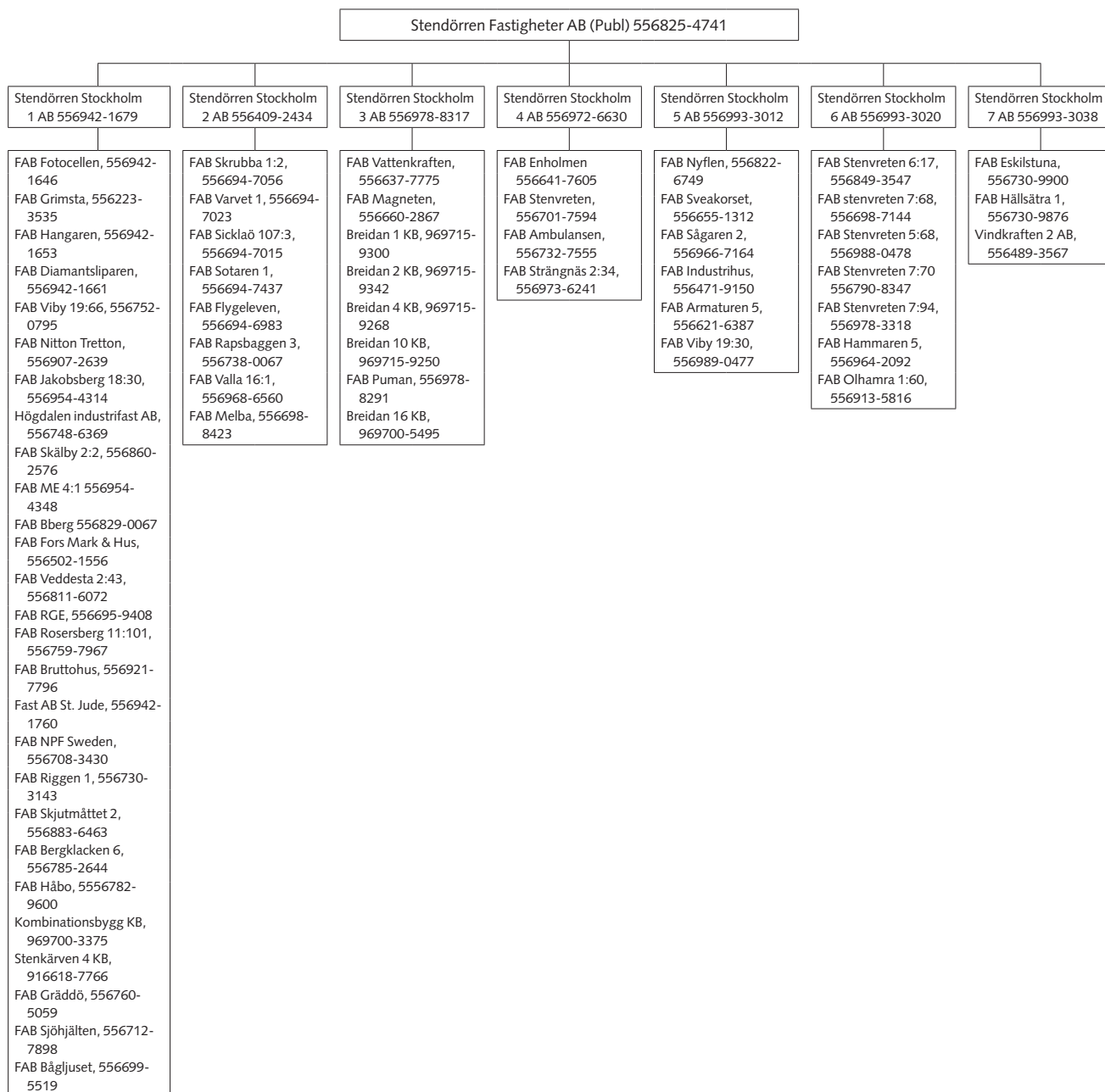
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Legala frågor och övrig information

Legal struktur

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm Stad, Stockholms län. Bolaget har per den 1 december 2014 21 svenska dotterbolag, varav 19 är fastighetsägande bolag. Genomförs samtliga avtalade men inte tillträdde fastighetsförvärv kommer ytterligare

43 fastighetsägande dotterbolag att tillkomma. Bolagsstrukturen är organiserad med Bolaget som koncernmoder med 7 helägda underkoncerner (Stendörren Stockholm 1–7 AB) vilka i sin tur äger olika stora portföljer av fastighetsägande aktiebolag (se nedan).



Väsentliga avtal

Förvärvsavtal

Stendörren Fastigheters avtal om förvärv och försäljning av fastigheter och bolag är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Säljaren lämnar regelmässigt vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive bolaget. I de fall dotterföretag till Stendörren Fastigheter säljer fastigheter och bolag kan garantikrav komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Historiskt har inga garantikrav av större be-

tydelse framställts mot Stendörren Fastigheter och inga garantikrav är för närvarande utestående.

Lagfart har erhållits till samtliga av Bolaget förvärvade fastigheter.

Hysesavtal

Merparten av Stendörren Fastigheter hyresavtal tecknas med Fastighetsägarna Sveriges standardformulär som bas med tillhörande särskilda bestämmelser som vidare reglerar förhållandena mellan Stendörren Fastigheter

och hyresgästerna. Hyresvillkoren för fastigheterna följer i allt väsentligt marknadens standard för lager- och industrilokaler.

Finansieringsavtal

De låneavtal som Stendörren Fastigheter ingått är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansieras i regel en identifierad stock av fastigheter och som säkerhet har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna samt aktierna eller andelarna i de fastighetsägande bolagen. Borgensförbindelser från de bolag som ingår i respektive finansiering och säkerhet i form av bland annat medel på konto har också lämnats. Säkerhetsavtal och borgensförbindelser är även dessa ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Kvalitena AB, huvudägare till Bolaget, har lämnat borgen för dotterkoncernen Stendörren Stockholm 1 AB i samband med detta bolags finansiering från Swedbank, vilket är den största lånefinansieringen till Bolaget. Andra betydande finansierare är bland andra Danske Bank.

Tvister och skiljeförfaranden

Stendörren Fastigheter har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana Stendörren Fastigheter är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna som har eller kan tänkas ha betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Försäkringar

Bolaget har en företags- och fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa vilken är gemensam för hela koncernen. Fastigheter som förvärvas inkluderas löpande i existerande försäkringsskydd. Fastigheter med uthyrningsbar yta upp till 5 000 kvm ingår utan föransökan medan större fastigheter ska anmälas innan tillträdesdagen. Styrelsen bedömer att Bolaget har ett fullgott försäkringsskydd för denna typ av verksamhet.

Fastighetsvärderingar

Samtliga fastigheter i Stendörren Fastigheters bestånd värderas löpande av externa oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Samtliga fastigheter, inklusive avtalade men ännu ej tillträdade, har värderats under 2014. Fastigheterna värderas till verkligt värde dvs ett bedömt marknadsvärde. Värderingarna är utförda av Nordier Property Advisors AB, DTZ Sweden AB, Savills Sweden AB och Newsec AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling,

fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Närståendetransaktioner

Slottsfabrikens Egendomsförvaltning, ett dotterbolag till Kvalitena sköter fastighetsförvaltningen för Stendörren Fastigheter. Avtal mellan bolagen är på marknadsmässiga villkor. På sikt avser bolaget att bygga en egen förvaltningsorganisation. Vidare hyr Stendörren Fastigheter ett mindre kontor för bolagets ledning av ett dotterbolag till Kvalitena. Hyran för kontoret är prissatt på marknadsmässiga villkor. Kvalitena har lämnat lån till Stendörren Fastigheter som per 1 december 2014 uppgick till totalt 12,8 miljoner kronor. Lånen löper på marknadsmässiga villkor och till marknadsmässig ränta. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av de föreslagna styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Med undantag av vad som framgår nedan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (avser ej frivillig likvidation) eller varit inblandad i konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller godkända yrkessammanslutningar eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags lednings- eller kontrollorgan. Inga familjeband föreligger mellan Stendörren Fastigheters styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Inte heller föreligger det några intressekonflikter, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Stendörren Fastigheters intressen. Inga avtal föreligger mellan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare och Stendörren Fastigheter eller dess dotterbolag om förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats. Fredrik Brodin har varit styrelseledamot i Hammar Invest AB (publ) och Bygginrede i Uppsala AB, vilka försattes i konkurs under 2013 respektive 2012. Brodin var ej verksam ledamot när dessa bolag försattes i konkurs.

Skattefrågor i Sverige

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

Beskattning vid avyttring av aktier

Fysiska personer

En kapitalvinst vid avyttring av marknadsnoterade aktier beskattas normalt i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan ersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (skattemässigt anskaffningsvärde).

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

Som huvudregel är 70 procent av en kapitalförlust avdragsgill mot all skattepliktig inkomst av kapital. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (med undantag för andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter) ska dock dras av i sin helhet mot skatteplik-

tiga kapitalvinster på sådana tillgångar och på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer.

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

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

Juridiska personer

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

Beskattning av utdelning

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

Proforma balans- och resultaträkning med noter

Proforma balansräkning 2014-09-30

Tkr	Stendörren Fastigheter AB (publ) (f d Header Compression Sweden Holding AB (publ))	Stendörren Fastigheter AB (publ) (f d Header Compression Sweden Holding AB (publ))	Stendörren Stockholm 1 AB koncern	Stendörren Byggrätt Huddinge Ett AB/ Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB
	ÅRL – A.1	AB – A.2	IFRS – B.1	ÅRL – C.1
	Koncern 140930		Koncern 140930	Förvärv 140930
	2014-09-30	2014-09-30	2014-09-30	2014-09-30
Förvaltningsfastigheter			1 206 500	32 850
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	1 100	-1 100		
Materiella anläggningstillgångar	0		11 636	0
Andelar i dotterföretag	0	0		
Uppskjuten skattefordran			527	
Summa anläggningstillgångar	1 100	-1 100	1 218 663	32 850
Kundfordringar			5 990	
Skattefordran	0	178		
Fordringar hos koncernföretag			54 382	
Övriga fordringar	300	-85	11 913	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0		5 393	
Kassa och bank	30 800	-10 500	15 051	1 835
Summa omsättningstillgångar	31 100	-10 407	92 729	1 844
SUMMA TILLGÅNGAR	32 200	-11 507	1 311 392	34 694
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 000	-9 550	309 242	-43
Innehav utan bestämmande inflytande				
Summa eget kapital	30 000	-9 550	309 242	-43
Räntebärande skulder			731 504	21 658
Övriga skulder			663	725
Uppskjuten skatteskuld		68	84 080	1 367
Summa långfristiga skulder	0	68	816 247	23 750
Räntebärande skulder			98 541	442
Skulder till koncernföretag			24 610	
Leverantörsskulder			32 769	
Skatteskulder			4 569	712
Övriga skulder	2 200	-2 025	2 293	9 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			23 121	735
Summa kortfristiga skulder	2 200	-2 025	185 903	10 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 200	-11 507	1 311 392	34 694

Noter till proforma balansräkning 2014-09-30

- A.1 Stendörren Fastigheter AB (publ) (fd Header Compression Sweden Holding AB (publ)) baseras på koncernens delårsrapport 2014-09-30.
- A.2 Stendörren Fastigheter AB (publ) eliminering av tidigare verksamhet samt utdelning av aktier i Effnetplattformen.
Eliminering av tidigare verksamhet 2014-09-30:
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten, - 1,1 mkr
Andelar i dotterföretag, 2,2 mkr
Skattefordran tidigare avräknad mot skatteskuld, 0,2 mkr
Fordran koncernföretag, 0,9 mkr
Övriga fordringar, - 0,1 mkr
Kassa och bank, - 10,5 mkr
Eget kapital, 6,5 mkr
Övriga skulder inklusive skatteskulder, 1,9 mkr
Utdelning av aktier i Effnetplattformen 2014-09-30:
Aktier i dotterföretag, - 2,2 mkr
Fordran dotterföretag, -0,9 mkr
Eget kapital, 3,1 mkr
- B.1 Stendörren Stockholm 1 AB baseras på intern rapport koncernbalansräkning 2014-09-30 enligt IFRS principer.
Fastigheterna värderade till verkligt värde enligt IFRS, 1 206 500 tkr, värde enligt BFN koncern 826 170 tkr, värdeförändring totalt 380 330 tkr varav resultat innevarande år 104 645 tkr.
Uppskjuten skatt värdeförändring fastigheter enligt IFRS principer 83 906 tkr.
Övrig uppskjuten skatt 173 tkr obeskattade reserver.

- C.1 Stendörren Byggrätt Huddinge Ett AB förvärv av dotterbolaget Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB med tillträde 2014-10-01.
Förvärvet grundar sig på förvärvsanalys enligt BFN/ÅRL, pris aktier 14 921 tkr.
Övervärde fastighet 10 916 tkr, förvärvat eget kapital 939 tkr, samt förändrad uppskjuten skatt 3 066 tkr, totalt förvärv 14 921 tkr.
Värde fastighet enligt förvärv 32 850 tkr samt uppskjuten skatt 1 367 tkr.
- D.1 Stendörren Stockholm 1 AB förvärv av dotterbolag Vindkraften 2 AB med tillträde 2014-11-01.
Förvärvsanalys enligt BFN/ÅRL. Pris aktier 27 686 tkr, övervärde fastighet 21 864 tkr, förvärvat eget kapital 5 822 tkr.
Aktierna förvärvade av Kvalitena AB (publ) enligt avräkningsnota, avräkning koncernfordran per 2014-09-30, 27 686 tkr.
Värde fastighet enligt förvärv 62 000 tkr.
- E.1 SF Nygård 2:14 AB förvärv av dotterbolaget Fastighets AB Nygård 2:14 per 2014-09-30 med tillträde 2014-12-01.
Förvärvsanalys enligt BFN/ÅRL. Pris aktier 5 004 tkr. Undervärde fastighet -102 339 tkr, eget kapital 107 343 tkr, totalt 5 004 tkr.
Värde fastighet enligt förvärv 520 000 tkr.
Avgår erlagt förskott 10 000 tkr som ingår i koncern Stendörren Stockholm 1 AB per 2014-09-30.
Inlåning koncernföretag Kvalitena AB (publ) totalt 33 300 tkr, ökning av räntebärande skulder 62 050 tkr.
- F.1 Proformajusteringar av resultaträkning 2014.
Proformajusterings av resultaträkning för förvärv under 2014, nettojustering av eget kapital, 707 tkr.

Fastighets AB Vindkraften 2	SF Nygård 2:14 AB/Fastighets AB Nygård 2:14	Proforma- justeringar resultat 2014	Justeringar hänförliga till skillnader i redo- visningsprinciper	Proforma- justeringar balansräkning 2014-09-30	Förvärv av Stendörren Stockholm 1 AB	Eliminering aktier i dotterbolag	Proforma balans- räkning
ÅRL – D.1	ÅRL – E.1	ÅRL – F.1	IFRS – G.1	Omläggning lån och aktieägartill- skott Kvalitena AB (publ) – H.1	Förvärv och kvittningsemis- sion – I.1	I.2	
Förvärv 140930	Förvärv 140930						
2014-09-30	2014-09-30	2014-09-30	2014-09-30	2014-09-30	2014-09-30	2014-09-30	2014-09-30
62 000	520 000		141 150				1 962 500
37	-10 000		0				0
0	0				753 729	-753 729	1 673
	0						0
	0						527
62 037	510 000	0	141 150	0	753 729	-753 729	1 964 700
886	0						6 876
							178
-27 686	-14 244						12 452
7	0	1 031					13 175
135	0	10 000					15 528
212	0		0				37 398
-26 446	-14 244	11 031	0	0	0	0	85 607
35 591	495 756	11 031	141 150	0	753 729	-753 729	2 050 307
0	0	8 507	111 464	160 000	753 729	-638 769	724 580
0	0	8 507	111 464	160 000	753 729	-638 769	724 580
28 081	455 699		0	-125 580			1 111 362
0							1 388
0	0		29 686			-114 960	241
28 081	455 699	0	29 686	-125 580	0	-114 960	1 112 991
3 820	11 851						114 654
	19 056			-34 420			9 246
600	0						33 369
119	1 316	2 524	0				9 240
673	3 320		0				15 559
2 298	4 514	0	0				30 668
7 510	40 057	2 524	0	-34 420	0	0	212 736
35 591	495 756	11 031	141 150	0	753 729	-753 729	2 050 307

Stendörren Stockholm 1 AB koncern förvärv under 1:a halvåret 2014, tillkommande resultat efter skatt 1 915 tkr.
Fastighets AB Vindkraften 2 tillträdde 2014-11-01 justering av resultat för perioden 2014-10-01-2014-10-31, avgående resultat efter skatt 180 tkr.
Fastighets AB Nygård 2:14 tillträdde 2014-12-01 justering av resultat för perioden 2014-10-01-2014-11-30, avgående resultat efter skatt 1 028 tkr.
Proformajustering av resultaträkning för poster av engångskaraktär, nettojustering av eget kapital 7 800 tkr.
Post av engångskaraktär slutreglering Bcosystem Nordic AB i Kvalitena Veddesta 2:43 AB, upplupna intäkter 3 mkr samt reverserade kostnader 7 mkr, schablon skatt 22% 2,2 mkr.

G.1 Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper.
Fastigheterna värderas till verkligt värde enligt IFRS. Värdejusteringar fastigheter per 2014-09-30:
Upplands-Bro Nygård 2:14, verkligt värde 614 mkr, tidigare upptagen till 520 mkr, värdejustering 94 mkr
Järfälla Skälby 2:2, verkligt värde 34 mkr, tidigare upptagen till 32,85 mkr, värdejustering 1,15 mkr
Järfälla Veddesta 2:43, verkligt värde 305 mkr, tidigare upptagen till 280 mkr, värdejustering 25 mkr
Stockholm Filmremsan 2 mfl i Högdalen, verkligt värde 249,5 mkr, tidigare upptagen till 228,5 mkr, värdejustering 21 mkr.
Total värdejustering fastigheter 141,15 mkr.

Uppskjuten skatt 22% av värdejustering 141 150 tkr uppgår till 31 053 tkr med avdrag för redan upptagen uppskjuten skatt i dotterbolaget Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB, 1 367 tkr, tillkommande uppskjuten skatt 29 686 tkr.

H.1 Externa lån övertagna av Kvalitena AB (publ), totalt 125 580 tkr. Erhållet ovillkorat aktieägartillskott från Kvalitena AB (publ) 160 000 tkr.

I.1 Förvärvet av Stendörren Stockholm 1 redovisas i Stendörren Fastigheter som andelar i dotterbolag. Köpeskillingen motsvarar teckningslikvid för 68 615 346 nyemitterade aktier.
Nyemission genom kvittning beslutad bolagsstämma 2014-11-05, registrerad bolagsverket 2014-11-20, totalt inklusive överkursfond 753 729 000 kr. Den konsoliderade proformabalansräkningen har upprättats som om förvärvet av Stendörren Stockholm 1 AB och kvittningsemissionen ägt rum den 30 september 2014.

I.2 En hypotetisk eliminering görs av andelar i dotterföretag.
I samband med detta elimineras uppskjuten skatt relaterat till förvaltningsfastigheter i förvärvade bolag om, 114 960 tkr, då transaktionen betraktas som ett tillgångsförvärv.
I koncernen redovisas enbart uppskjuten skatt på värdeförändringar som uppkommit efter förvärvstidpunkten.
I elimineringen av andelar av dotterföretag har inga övriga justeringar gjorts avseende de tillgångar och skulder som ingår i Stendörren och Fastighetsbolagen efter anpassning till IFRS principer.

Proforma resultaträkning 2014-09-30

Tkr	Stendörren Fastigheter AB (publ) (f d Header Compression Sweden Holding AB (publ))				Stendörren Byggrätt Huddinge Ett AB/ Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB			
	ÅRL Koncern		IFRS Koncern		Justering resultat förvärv Q1-Q2 2014		ÅRL Koncern	
	140930		140930		2014		140930	
	A:1		A:2		A:3		A:4	
	2014	jan-sept	2014	jan-sept	2014	jan-juni	2014	jan-sept
Hysesintäkter			70 661		3 529		2 175	
Nettoomsättning		7 000						
Aktiverade utgifter för utvecklingsarbeten		600						
Övriga rörelseintäkter		7 600		70 661		3 529		2 175
Externa kostnader		-1 000						
Personalkostnader		-2 300						
Övriga rörelsekostnader								
Avskrivning aktiverade utgifter för utv.arbeten		-600						
Avskrivning byggnad								-488
Driftskostnader				-26 866		-140		-89
Underhållskostnader				-3 035		-80		
Fastighetsskatt				-2 367		-100		-87
Tomträttsavgälder				-1 813				
Driftnetto		3 700		36 580		3 209		1 511
Central administration		0		-2 200				
Finansiella intäkter		0		19				
Finansiella kostnader		0		-15 184		-754		-446
Förvaltningsresultat		3 700		19 215		2 455		1 065
Värdeförändring förvaltningsfastigheter				104 645				0
Resultat före skatt		3 700		123 860		2 455		1 065
Skatt		-800		-1 950		-540		-272
Årets resultat		2 900		121 910		1 915		793
Övrigt totalresultat, netto efter skatt								
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		2 900		121 910		1 915		793

- A.1 Stendörren Fastigheter AB (publ) (f d Header Compression Sweden Holding AB (publ)), enligt delårsrapport koncern per 2014-09-30.
- A.2 Stendörren Stockholm 1 AB enligt intern rapport koncern IFRS principer per 2014-09-30.
Förvärvet av koncernen Stendörren Stockholm 1 AB är ett tillgångsförvärv därmed beaktas ingen uppskjuten skatt.
I resultaträkningen har eliminerats uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter med 25 421 tkr.
- A.3 Stendörren Stockholm 1 AB koncern förvärv under januari-juni 2014. Enligt proformaredovisningen anses dessa vara ägda under hela rapportperioden januari-september 2014.
- A.4 Stendörren Byggrätt Huddinge Ett AB intern rapport resultaträkning koncern per 2014-09-30 enligt BFN/ÅRL.
Förvärv dotterbolaget Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB per 2014-09-30.
Enligt proformaredovisningen anses dotterbolaget vara ägt under hela rapportperioden januari-september 2014.
Resultaträkningen grundas på intern resultaträkning från tillträdet 2014-10-01 ingen justering görs för förvärv per 2014-09-30.
- A.5 Fastighets AB Vindkraften 2 förvärv 2014-09-30 tillträde 2014-11-01.
Resultaträkningen grundas på intern resultaträkning från tillträdet 2014-10-31, totalt resultat 1 803 tkr.
Justering av resultatet görs med 1/10 för förvärv per 2014-09-30, nettojustering av resultatet -180 tkr, resultat per 2014-09-30, 1 623 tkr.
Ingen skattkostnad 22% på grund av skattemässiga underskott.

- A.6 SF Nygård 2:14 AB samt dotterbolaget Fastighets AB Nygård 2:14 förvärv 2014-09-30 med tillträde 2014-12-01.
Resultaträkning grundas på intern resultaträkning från tillträdet 2014-12-01, totalt resultat 5 654 tkr.
- A.7 Fastighets AB Nygård justering av resultat för perioden 2014-10-01-2014-11-30, nettojustering av resultatet -1 028 tkr.
- A.8 Post av engångskaraktär slutreglering Bosystem Nordic AB i Kvalitena Veddesta 2:43 AB, upplupna intäker 3 mkr samt reverserade kostnader 7 mkr, schablon skatt 22% 2,2 mkr.
- A.9 Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper.
Enligt IFRS sker inga avskrivningar av fastigheter. Återläggning har därför skett med avskrivningar i Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB, 488 tkr, Fastighets AB Vindkraften 2, 681 tkr, samt Fastighets AB Nygård 2:14, 8 867 tkr. Avskrivningar som reverseras uppgår totalt till 10 036 tkr.
Motsvarande justering är inte relevant för proformabalansräkningen då avskrivningarna hänförliga till bolag förvärvade under 2014.
Värdejusteringar fastigheter 2014-09-30, Upplands-Bro Nygård 2:14, 94 mkr, Järfälla Skälby 2:2, 1,15 mkr, Järfälla Veddesta 2:43, 25 mkr, och Stockholm Filmremsan 2 m fl i Högdalen, 21 mkr, total värdejustering fastigheter 141,15 mkr.
Ingen uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter då samtliga förvärv är tillgångsförvärv.

Fastighets AB Vindkraften 2		SF Nygård 2:14 AB/Fastighets AB Nygård 2:14		SF Nygård 2:14 AB/Fastighets AB Nygård 2:14		Proformajusterings- resultaträkning		Justeringar hänförliga till skillnader i redovis- ningsprinciper		Proformajusterings- resultaträkning		Proforma resultaträkning	
ÅRL förvärv 140930		ÅRL förvärv 140930		Justering resultat tillträde 141201		Upplupna intäkter och reverserade kostnader 140930		A.9		Omrubricering resultaträkning tidigare verksamhet		A.10	
A.5		A.6		A.7		A.8		A.9		A.10		A.10	
2014	jan-sept	2014	jan-sept	2014	jan-sept	2014	jan-sept	2014	jan-sept	2014	jan-sept	2014	jan-sept
	4 906		48 725		-8 859		3 000						124 137
													0
													0
													7 600
	4 906		48 725		-8 859		3 000		0		0		131 737
													0
													0
													-2 779
													0
	-681		-10 838		1 971		0		10 036				0
	-831		-5 645		1 026		7 000						-25 545
	-126		-1 170		213								-4 198
	-112		-1 587		289								-3 964
	-496												-2 309
	2 660		29 485		-5 361		10 000		10 036		1 121		92 941
													-1 121
	2												21
	-1 039		-22 642		4 117								-35 948
	1 623		6 843		-1 244		10 000		10 036		0		53 693
	0						0		141 150				245 795
	1 623		6 843		-1 244		10 000		151 186		0		299 488
	0		-1 189		216		-2 200		0				-6 735
	1 623		5 654		-1 028		7 800		151 186		0		292 753
													292 753
	1 623		5 654		-1 028		7 800		151 186		0		292 753

A.10 Justering proforma resultaträkning, rubricering tidigare verksamhet.
Tidigare verksamhets intäkter i dotterbolaget, nettoomsättning 7 mkr och aktiverade utgifter för utvecklingsarbeten 0,6 mkr, rubriceras som övriga rörelseintäkter 7,6 mkr.
Tidigare verksamhets kostnader i dotterbolaget, externa kostnader 0,1 mkr, personalkostnader 2,1 mkr och avskrivning 0,6 mkr, rubriceras som övriga rörelsekostnader 2,8 mkr.
Moderbolagets kostnader rubriceras som central administration, externa kostnader 0,9 mkr och personalkostnader 0,2 mkr, 1,1 mkr central administration.

Adresser

Stendörren Fastigheter AB

Strandvägen 5a
114 51 Stockholm
Tel: 08-121 317 00
Hemsida: www.stendorren.se

Certified adviser

Remium Nordic AB

Kungsgatan 12-14
111 35 Stockholm
Hemsida: www.remium.com

STENDÖRREN