Bolagsbeskrivning

Link Prop Investment AB

Publicerad i enlighet med First North Rulebook som en del av
Links ansökan om listning på First North vid Nasdaq Stockholm 2 juli 2015

First North Disclaimer

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av en Börs inom Nasdaq-koncernen. Bolag på First North är inte föremål för samma regler som företag på den reglerade huvudmarknaden. Istället är de föremål för ett mindre omfattande regelverk anpassat till små tillväxtföretag. Att investera i ett bolag på First North kan därför vara mer riskfylld än att investera i ett bolag på huvudmarknaden. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna följs. Börsen godkänner ansökan om upptagande till handel.

Certified Adviser:

WILDECO

Innehåll

1 VIKTIG INFORMATION 4

1.1 SYFTE MED ANSÖKAN OM HANDEL PÅ FIRST NORTH 4
1.2 VIKTIGA DATUM 4
1.3 HANDELSINFORMATION 4
1.4 STYRELSENS ANSVARSUTLÅTANDE 4

2 RISKFAKTORER 5

2.1 BEROENDE AV HYRESGÄSTER M.M. 5
2.2 UNDERHÅLLS- OCH DRIFTSKOSTNADER 6
2.3 BRISTER I FASTIGHETEN OCH FÖRVÄRVSOBJEKTET 7
2.4 MILJÖRISK 7
2.5 VERKSAMHETSRISK 7
2.6 FINANSIELL RISK 7
2.7 RÄNTERISK 7
2.8 REFINANSIERINGSRISK 7
2.9 RISKFAKTORER RELATERADE TILL AKTIERNA 8
2.10 LISTNING 8
2.11 RISK FÖR VÄRDENEDGÅNG 8
2.12 REGULATORISK RISK 8
2.13 AVVIKELSER FRÅN FRAMÅTBLICKANDE UTTALANDEN 8

3 LINK PROP INVESTMENT AB (PUBL) 8

3.1 SAMMANFATTNING 8
3.2 BOLAGET OCH KONCERNSTRUKTUREN 9

4 ORGANISATION 10

4.1 LEDNING 10
4.2 OM WILFAST 11

5 FASTIGHETEN 12

5.1 ÖVERBLICK 12
5.2 TEKNISK BESKRIVNING 12
5.3 ÖVRIGA HYRESGÄSTER 13
5.4 HYRESINTÄKTERNAS PROCENTUELLA FÖRDELNING 13
5.5 LÄGE OCH KOMMUNIKATIONER 14

6 KONTORSMARKNADEN I LINKÖPING 15

6.1 KONTORSMARKNADEN I LINKÖPING 15

7 DE HUVUDSAKLIGA HYRESGÄSTERNA 18

7.1 INTRODUKTION AV ERICSSON 18
7.2 INTRODUKTION AV AUTOLIV 19

8 VÄSENTLIGA AVTAL 21

8.1 AVTAL AVSEENDE FÖRVÄRVET AV FÖRVÄRVSOBJEKTET 21
8.2 HYRESKONTRAKTET MED ERICSSON 21

8.3 HYRESKONTRAKTET MED AUTOLIV 22
8.4 AVTAL MED EKONOMISK FÖRVALTARE, WILFAST 23
8.5 AVTAL MED BOLAGETS FASTIGHETSCHEF 24
8.6 AVTAL MED BOLAGETS VD 24

9 STYRELSE 26

9.1 STYRELSE 26

10 LINKAKTIEN 28

10.1 AKTIER SOM TAS UPP TILL HANDEL, AKTIEKAPITAL OCH AKTIEKLASS 28
10.2 ÄGARSTRUKTUR 28
10.3 AKTIEÄGANDE AV STYRELSE, LEDNING ELLER BOLAGETS CERTIFIED ADVISER 28
10.4 AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM 28
10.5 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE 28

11 FINANSIELL INFORMATION 29

11.1 KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN 29
11.2 FINANSIERING 29
11.3 UTDELNING 29
11.4 FASTIGHETENS AVKASTNINGSFÖRMÅGA 2015 29
11.5 BOLAGETS AVKASTNINGSFÖRMÅGA 2015 31
11.6 RÖRELSEKAPITALFÖRKLARING 32
11.7 KONCERNENS BALANSRÄKNING 32
11.8 EXTERN VÄRDERING 33
11.9 SCENARIOANALYS 34
11.10 KÄNSLIGHETSANALYS 34
11.11 LÅNEVILLKOR 35

BOLAGSORDNING FÖR LINK PROP INVESTMENT AB (PUBL) 37

1 VIKTIG INFORMATION

Link Prop Investment AB, org.nr: 556999-7710

c/o Wilfast Förvaltning AB

Stora Badhusgatan 28 A, 411 21 Göteborg, Sverige

Hemsida: www.linkpropinvestment.se

1.1 Syfte med ansökan om handel på First North

Syftet med att lista Link-aktien på First North är att erbjuda nuvarande aktieägare en likvid andrahandsmarknad för sina investeringar, samt erbjuda nya investerare en attraktiv investeringsmöjlighet i en tilltalande sektor.

1.2 Viktiga datum

Förväntad första handelsdag på First North: 2 juli 2015

Årsredovisning avseende bokslut moderbolag per 30/6: 14 augusti 2015

Årsstämma moderbolaget per 30/6 2015: 29 september 2015

Bokslutskommuniké 2015: 3 mars 2016

Årsredovisning 2015: 5 april 2016

Årsstämma 2016: 10 maj 2016

Halvårsbokslut 2016: 23 augusti 2016

1.3 Handelsinformation

Kortnamn på First North: LINKAB.

ISIN-kod: SE0006993804.

Aktierna är registrerade av Euroclear Sweden AB.

Föreslagen handelspost på First North: 1

Certified Adviser: Wildeco Ekonomisk Information AB, Box 7126, 103 87 Stockholm

Likviditetsgarant: Erik Penser Bankaktiebolag AB, Biblioteksgatan 9, 111 46 Stockholm

Revisor: Acrevi Revision, Gunnar Johansson

1.4 Styrelsens ansvarsutlåtande

Links styrelse ansvarar för informationen i denna bolagsbeskrivning och försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i bolagsbeskrivningen, såvitt Link känner till, stämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting har utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd.

David Bergendahl	Pontus Kågerman	Stefan Davidson
Styrelseledamot	Styrelseordförande	Styrelseledamot

2 RISKFAKTORER

Presumtiva investerare ska vara medvetna om att investeringar i aktier alltid är förenade med risk. Koncernens ekonomiska resultat och riskerna kopplade till Koncernens verksamhet är viktiga parametrar att beakta när investerarna fattar beslut om att investera i Bolagets aktier.

Det kan inte garanteras att Bolagets mål kommer att nås och att investeringen kommer att generera en positiv avkastning för investerarna. En mängd faktorer påverkar, och kan komma att påverka, Bolagets verksamhet och ekonomiska resultat och i slutändan dess möjlighet att lämna utdelning. En investering i Bolaget kan komma att innebära en förlust. En sådan förlust är dock begränsad till det belopp, som investerarna har valt att investera i Bolaget.

I detta kapitel presenteras och diskuteras riskfaktorer, både specifika risker beträffande Bolagets verksamhet och allmänna risker beträffande aktierna i egenskap av finansiellt instrument.

Riskfaktorerna är inte rangordnade och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Ytterligare risker, som i nuläget inte är kända för Bolaget eller i nuläget anses vara obetydliga, kan komma att ge en avsevärd negativ effekt på Bolagets verksamhet i framtiden.

2.1 Beroende av hyresgäster m.m.

Efterfrågan på lokaler är styrande för vilken hyra Fastighetens hyresgäster är villiga att betala och således styrande för Koncernens intjäningsförmåga. Efterfrågan på lokaler beror till stor del på tillväxten på orten.

På orter med ekonomisk tillväxt förväntas efterfrågan på lokaler öka, vilket ofta leder till högre hyresnivåer och nyproduktion. En konjunkturnedgång eller en överproduktion av nya lokaler kan leda till ökade av- och omflyttningar med ökade vakanser samt fallande hyresnivåer som följd. Det kan komma en period då Fastigheten inte har några uthyrda lokaler eller en stor andel vakanta lokaler och därför inte genererar någon intäkt eller lägre intäkter.

När en hyresgäst flyttar ut finns det risk för att det tar tid innan en ny hyresgäst flyttar in. I de flesta fall behöver lokalerna anpassas för att tillgodose en ny hyresgästs behov. En sådan period och en sådan typ av investeringar skulle kunna påverka Koncernens ekonomiska situation negativt.

Nya hyresgäster kan innebära högre motpartsrisker och Koncernens möjligheter att förhandla fram nya hyreskontrakt på fördelaktiga villkor är beroende av det allmänna läget på fastighetsmarknaden vid den relevanta tidpunkten. Hyresavtalen på Fastigheten omfattar generellt långa hyresperioder. Hyresavtalen med Autoliv löper på fem år. Hyresgästen Ericsson har en ensidig rätt att frånträda delar av sina lokaler på Fastigheten under år 2022, 2024 respektive 2026.

Om hyresavtal sägs upp och hyresgäster frånträder lokaler kan det leda till intäktsbortfall för Koncernen om inte nya hyresgäster kan hittas till de avträdda lokalerna.

Bristande betalningsförmåga bland hyresgästerna

Fastigheten hyrs ut till ett mindre antal hyresgäster. Hyresgästernas förmåga att betala hyra är viktiga för investeringen. Om någon av hyresgästerna hamnar på obestånd och till följd därav inte har möjlighet att fullfölja sina förpliktelser enligt gällande hyresavtal, kan det få negativa effekter på Koncernens intäkter. I en lågkonjunktur ökar risken för att hyresgäster går i konkurs, vilket kan leda till intäktsbortfall för Koncernen.

Vakanta lokaler och hyresgaranti

På Fastigheten finns vakanta lokaler omfattande en totalt uthyrningsbar area om 3 374 kvadratmeter. Samtliga dessa vakanta lokaler omfattas av en tioårig hyresgaranti som lämnas av säljarens ägare. Syftet med hyresgarantin är att skapa starka incitament för säljarens ägare att hitta långsiktiga hyresgäster till de vakanta lokalerna på Fastigheten.

I enlighet med villkoren för hyresgarantin är säljarens ägare skyldig att svara för de hyresgästanpassningar, som de nya hyresgästerna kan komma att kräva under den period som hyresgarantin omfattar. Hyresgarantin upphör inte i samband med att uthyrning av de vakanta lokalerna sker till nya externa hyresgäster. Om sådana hyresgäster inte kan fullfölja sina åtaganden enligt de nya hyresavtalen är säljarens ägare, under tioårsperioden, ansvarig för bristen i förhållande till Koncernen.

Även om risken avseende de vakanta ytorna till stor del har hanterats genom hyresgarantin finns det ingen garanti för att Koncernen inte kommer att drabbas av förlust. Hyresgarantin är beroende av att säljarens ägare kan fullgöra sina förpliktelser enligt hyresgarantin. Säljarens ägare har dock till säkerställande för sina åtaganden enligt hyresgarantin lämnat en bankgaranti om 8 miljoner kronor. Bankgarantin kommer emellertid endast att vara utestående under hyresgarantins första fem år.

Uthyrning till Autoliv

Två nya hyresavtal har ingåtts med Autoliv avseende lokaler som ännu inte har tillträtts av Autoliv. Det ena hyresavtalet avser lokaler i befintlig byggnad på Fastigheten, som håller på att anpassas för Autoliv. Det andra hyresavtalet avser lokaler i en ny byggnad, som är under uppförande på Fastigheten.

Om lokalerna inte är i färdigt skick den dag, som Autoliv ska tillträda lokalerna enligt respektive hyresavtal, har Autoliv rätt till nedsättning av hyran. Om lokalerna väsentligen avviker från vad som har avtalats med Autoliv på den planerade tillträdesdagen, har Autoliv även rätt att säga upp respektive hyresavtal till omedelbart upphörande.

Risken för att Autoliv inte tillträder lokalerna ligger i första hand på säljaren eftersom Koncernen har rätt att innehålla 50 750 000 kronor av köpeskillingen för Förvärvsobjektet, motsvarande bedömt värde på dessa lokaler fullt uthyrda till Autoliv, intill dess att lokalerna har tillträtts av Autoliv och Autoliv har betalat första hyran. Även risken för att tillträdet blir försenat ligger i första hand på säljaren eftersom den innehållna delen av köpeskillingen reduceras med ett belopp motsvarande den avtalade månadshyran för varje påbörjad förseningsmånad.

Säljaren ska svara för samtliga kostnader hänförliga till anpassning och uppförande av Autolivs lokaler. Kostnaden uppskattas uppgå till 40 miljoner kronor, vilket har innehållits av Koncernen. Säljaren ska svara för hela kostnaden och således även för eventuell kostnad, som överstiger den uppskattade kostnaden om 40 miljoner kronor. Om kostnaden överstiger 40 miljoner kronor har Koncernen rätt att kvittningsvis avräkna överstigande belopp mot den del av köpeskillingen, som Koncernen innehåller.

2.2 Underhålls- och driftskostnader

Avkastning från Fastigheten är, utöver de hyresintäkter som Fastigheten genererar, till stor del beroende dels av de kostnader och utgifter, som skötsel och förvaltning av Fastigheten föranleder, dels av de investeringar i Fastigheten, som måste göras.

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I enlighet med villkoren i hyresavtalen kan merparten av dessa kostnader vidaredebiteras hyresgästerna. Påverkan på avkastningen vid förändring av dessa kostnader är därmed relativt begränsad. Oförutsedda och omfattande reparationer kan dock påverka Koncernens resultat negativt. Kostnadsposter kan även tillkomma avseende de lokaler, som ännu inte är uthyrda.

De beräknade underhålls- och driftskostnaderna för Fastigheten är baserade på antaganden utifrån rapporter från WSP. Det kan inte uteslutas att de verkliga underhålls- och driftskostnaderna av olika anledningar kan komma att överstiga de uppskattade kostnaderna för underhåll och drift, särskilt vad avser de vakanta lokalerna.

Det finns ingen garanti för att Koncernen i framtida hyresavtal kommer att medges rätt att vidaredebitera kostnadsposterna på sådant sätt, som sker enligt merparten av de befintliga hyresavtalen.

2.3 Brister i Fastigheten och förvärvsobjektet

De underhålls- och driftskostnader som de framåtblickande uttalandena har beräknats på är baserade på information från den tidigare ägaren och Fastighetens historiska underhålls- och driftskostnader. Det kan inte uteslutas att de verkliga underhålls- och driftskostnaderna av olika anledningar kan komma att överstiga de uppskattade kostnaderna för underhåll och drift.

2.4 Miljörisk

Fastigheten kan vara förorenad. Den tidigare ägaren har garanterat att de inte känner till att Fastigheten är förorenad. Om det skulle förekomma okända föroreningar på Fastigheten finns det en risk att Koncernen bli skadeståndsskyldig eller tvingas betala kostnader för att sanera Fastigheten. Det primära ansvaret för sådana föroreningar ligger dock på den som orsakat föroreningarna.

2.5 Verksamhetsrisk

Även om förvaltarna har många års erfarenhet saknar Koncernen verksamhetshistorik. Koncernen är i ett initialt skede beroende av förvaltarna för genomförandet av sin affärsplan och verksamhet.

Även om förvaltningsavtalen, med några undantag, inte kan sägas upp av förvaltarna under de första åren så finns det en osäkerhet beträffande Koncernens förvaltning för det fall att förvaltningsavtalet skulle sägas upp därefter. Koncernen är dessutom beroende av tjänster och produkter från vissa konsulter, underleverantörer och andra tjänsteleverantörer för att framgångsrikt genomföra sin affärsplan.

2.6 Finansiell risk

Finansiell risk inkluderar, men är inte begränsad till, risken att inte uppnå den önskade belåningsgraden, risken att inte uppfylla låneförpliktelser, risken för fluktueringar i räntesatser, risker relaterade till effekterna av förändringar av verkligt värde och risken för ändringar i lagar och regler om skatter och avgifter.

2.7 Ränterisk

Koncernen har ingått avtal om att fixera räntan för merparten av bankfinansieringen med hjälp av ränteswappar, vilket i framtiden kan ha en positiv eller negativ inverkan på marknadsvärdet beroende på de framtida räntenivåerna.

2.8 Refinansieringsrisk

När Koncernens lån förfaller till betalning kommer Koncernen att vara tvungen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Av detta följer att Koncernen kanske inte kan få tillgång till finansiering på förmånliga villkor, eller inte få tillgång till finansiering överhuvudtaget, vid en viss tidpunkt. Koncernen kommer även i samband med att skulderna refinansieras att vara exponerad för ränterisker på Koncernens räntebärande kort- och långfristiga skulder. Förändringar i räntesatser på Koncernens lån kommer även att påverka Koncernens kassaflöde och likviditet.

En oförmåga för Koncernen att refinansiera sina lån till förmånliga villkor, eller en oförmåga att överhuvudtaget refinansiera sina lån, kan ha en avsevärd negativ effekt på Koncernens verksamhet, ekonomiska situation och resultat.

Det banklån som Koncernen har upptagit förfaller till betalning om fem år.

2.9 Riskfaktorer relaterade till aktierna

Fastigheter betraktas generellt som en illikvid tillgång. Normalt tar det ett antal månader att investera i fastigheter eller realisera direkta investeringar i fastigheter.

En försäljning av Fastigheten måste beslutas av Bolagets styrelse och bolagsstämma (för det fall försäljningen förutsätter ändring av bolagsordningen).

2.10 Listning

Även om aktierna tas upp för handel på Nasdaq First North, så kan det inte garanteras att någon aktiv handel med aktierna kommer att ske. Därmed finns det ingen garanti för att en likvid marknad för handel med aktierna kommer att uppstå eller bibehållas. Investering i aktierna är därför endast lämplig för investerare, som kan bära riskerna kopplade till bristande likviditet i aktierna.

2.11 Risk för värdenedgång

Köpeskillingen för Fastigheten har bestämts utifrån en marknadsvärdering. Fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar är svåra att värdera till följd av varje fastighets individuella egenskaper och till följd av att det inte nödvändigtvis finns en likvid marknad eller etablerade priser.

Som ett resultat av detta är värderingar föremål för stora osäkerheter. Det finns inga garantier för att värderingsprocessen avspeglar det verkliga försäljningspriset. En framtida nedgång på fastighetsmarknaden kan påverka Fastighetens värde negativt. Skulle Fastigheten avyttras till ett lägre pris än vad som rimligen kan förväntas i dagens marknadsläge, kan detta påverka aktiernas avkastning och värde negativt.

2.12 Regulatorisk risk

Direktivet om förvaltning av alternativa investeringsfonder är nytt och det kvarstår fortfarande en del obesvarade frågor. Direktivet är implementerat i Sverige. Advokatbyrån Glimstedt har gjort bedömningen att Bolagets verksamhet faller utanför direktivets tillämpningsområde.

Det finns dock en risk att Bolaget skulle kunna anses vara en förvaltare av en alternativ investeringsfond, vilket bland annat skulle leda till ytterligare kostnader för ett förvaltningsinstitut och en förvaltare.

2.13 Avvikelser från framåtblickande uttalanden

Bolagsbeskrivningen innehåller framåtblickande uttalanden som är behäftade med osäkerhet och som är baserade på gällande förväntningar om bland annat risker. Det faktiska utfallet kan till följd av bland annat de riskfaktorer, som framställs i detta kapitel och på andra ställen i bolagsbeskrivningen avsevärt skilja sig från de resultat som förutsetts i de framåtblickande uttalandena.

Riskfaktorerna som är beskrivna i detta avsnitt är inte inbördes rangordnade och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Det kan således finnas andra risker, som hänför sig till, eller är kopplade till, en investering i Bolaget och i Bolagets verksamhet.

3 LINK PROP INVESTMENT AB (PUBL)

3.1 Sammanfattning

Link Prop Investment AB (publ) (“Bolaget”) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping (”Fastigheten”). Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Ericsson och Autoliv representerar 38 respektive 30 procent av de totala intäkterna. Ericssons hyresavtal löper till 2026 med möjlighet till stegvis avflytt år 2022, 2024 och 2026. Hyreskontraktet med Autoliv löper i fem år från dagen för Autolivs tillträde av lokalerna.

Link Prop Investment förvärvade under maj 2015 genom det nybildade dotterbolaget Link PropCo AB (”Mellanbolaget”) fastigheten Linköping Idédebatten 3 genom förvärv av 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget Mjärdevi Fastighets D AB (”Förvärvsobjektet”).

Bolaget och dess dotterbolag kommer emellanåt nedan att kallas "Koncernen”.

3.2 Bolaget och koncernstrukturen

Bolagets ändamål anges i bolagsordningen på följande sätt:

Bolaget skall direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsordningen i sin helhet återfinns i bilaga 1 till denna bolagsbeskrivning. Bolaget är ett svenskt aktiebolag bildat den 2 december 2014.

Initial koncernstruktur illustreras nedan. Mjärdevi Fastighets D AB kommer att fusioneras in i Link PropCo AB under hösten 2015.

4 ORGANISATION

Bolaget leds av vd, fastighetschef och ekonomisk förvaltare. Åtagandena sker på konsultbasis med fasta arvoden.

All information om historiska eller pågående, konkurser, likvidationer eller bedrägerirelaterade förfaranden alternativt pågående förfaranden där någon person i ledningen i Bolaget har dömts under de senaste fem åren beskrivs nedan. Under de fem senaste åren har ingen person i ledningen varit inblandad i någon konkurs, likvidation eller bedrägerirelaterade förfaranden.

Caesar Åfors påfördes 2011 avgift av Finansinspektionen på grund av att för sent ha anmält förvärv av optioner i Klövern AB (publ) där han var insynsperson. Förvärvet gjordes i början av 2010 och ingick i ett incitamentsprogram i bolaget. Det offentliggjordes omgående av bolaget genom pressmeddelande, men anmäldes alltså inte i tid till Finansinspektionen.

4.1 Ledning

Vd för Bolaget är Caesar Åfors med lång erfarenhet från börsnoterade fastighetsbolag. Wilfast Förvaltning ansvarar för den ekonomiska förvaltningen. Thomas Nilsson är ansvarig för fastighetsförvaltningen.

Ledning

Caesar Åfors (1959), vd Link Prop Investment AB (publ)

Pågående uppdrag: Vd Torslanda Property Investment AB (publ), styrelseordförande Länsförsäkringar Södermanland samt styrelseledamot Länsförsäkringar Bank.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare vice ordförande under två år och styrelseledamot under flera år för Länsförsäkringar Södermanland. Ett flertal poster på Klövern AB (publ) 2003–2010, bland annat vice vd och CFO. Ekonomichef på Strandfastigheter i Nyköping AB 1998–2002.

Utbildning: Jägmästare, Lantbruksuniversitetet.

Thomas Nilsson (1951), fastighetschef Link Prop Investment AB (publ)

Arbetslivserfarenhet: Över 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som fastighetschef (konsultuppdrag) Diös AB (publ) 2013–2014, konsultuppdrag åt bland annat Klövern AB samt Brinova AB (publ) 2012, IT-chef samt vice vd på Klövern AB (publ) 2007–2011, fastighetschef på Klövern AB (publ) 2003–2011, fastighetschef (konsultuppdrag) i Strandfastigheter i Nyköping AB 1994–2002, regionchef m.m. (konsultuppdrag) i Storheden AB (publ) samt Wihlborgs Fastigheter AB (publ) 1994–2002, vd Skavsta Flygplats AB 1991–1995 samt vd och koncernchef i Nyköpings Industrihus AB 1983–1994.

Utbildning: Fil kand. i företagsekonomi, Linköpings och Karlstads universitet.

Mattias Wilson (1959), vd Wilfast Förvaltning AB

Arbetslivserfarenhet: Grundare av Wilfast Förvaltning AB 1992, 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

Utbildning: Examen i byggteknik samt en MBA från Handelshögskolan i Göteborg.

Stina Wilson (1966), ekonomiansvarig Wilfast Förvaltning AB

Arbetslivserfarenhet: Delägare i Wilfast Förvaltning AB sedan 1992. Mer än 20 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet.

4.2 Om Wilfast

Wilfast, som grundades 1992, är en väletablerad fastighetsförvaltare och investeringspartner på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget har sju personer anställda.

Wilfasts arbete omfattar förvaltning, uthyrning samt fastighetsutveckling. Ofta deltar Wilfast aktivt i hela fastighetens värdekedja innefattande förvärv, finansiering samt försäljning. Wilfasts uppdragsgivare och samarbetspartner består av svenska och utländska fastighetsägare, svenska och utländska fastighetsfonder samt noterade fastighetsbolag. Wilfast verksamhet är främst inriktad på kommersiella fastigheter med betoning på lager, logistik, industri samt retail. För närvarande förvaltar Wilfast cirka 870 000 kvadratmeter lokalyta.

5 FASTIGHETEN

5.1 Överblick

Fastigheten är en äganderätt och omfattar två befintliga byggnader och en pågående nybyggnation. Byggnadernas totala uthyrningsbara area är 25 000 kvadratmeter och inrymmer huvudsakligen kontor.

Byggnaderna är uppförda 1989–1992 (byggnad B) respektive 1993–1994 (byggnad D) och deras konstruktion gör dem mycket anpassningsbara. Byggnadskropparna är uppförda i sektioner och har flera entréer, trapphus och hissar. Det innebär att byggnaderna lämpar sig lika väl för en som för flera hyresgäster. Även byggnad D går att hyra ut till flera hyresgäster vid behov.

Autolivs testlaboratorium (ADQ) uppförs under 2015 och kommer att ligga i direkt anslutning till byggnad B. Investeringen uppgår till cirka 22 miljoner kronor och byggnaden är specialanpassad för Autolivs behov av att kunna genomföra specifika tester.

Area

	kvm	%
Kontor	23 592	94 %
– Byggnad B	*13 818*	*59 %*
*– Byggnad D**	*9 774*	*41 %*
Testlaboratorium *(ADQ)*	1 567	6 %
Total uthyrningsbar area	**25 159**	**100%**

* Den uthyrbara arean för byggnad D inkluderar kommunikationsytor, men inte teknikutrymmen (Ericsson hyr hela byggnaden).

Källa: Catella

5.2 Teknisk beskrivning

Byggnadsteknisk information

Byggnadsteknisk information

	Byggnad B	Byggnad D
Byggnadskonstruktion		
Byggnadsår	1989–1992	1993–1994. Utbyggnad 2002
Renoveringar	Fönster och ytskiktrenoveringar genomfördes 2002. Hyresgästanpassningar har skett 2013–2014. Autolivs testlaboratorium byggs hösten 2015	Omfattande renovering genomfördes 2008–2011 som resulterade i en modern kontorsbyggnad med öppen planlösning
Våningar	3–4 våningar	1–3 våningar
Hissar	5 stycken varav en är en varuhiss	3 stycken
Grund och stomme	Helbetongplatta på mark med förstärkta fundament för bärande stomme i stål och betong samt prefabricerade bjälklag	Helbetongplatta på mark med förstärkta fundament för bärande stomme i stål och betong samt prefabricerade bjälklag. Utbyggnaden från 2002 har trästomme
Fasad	Utfackningselement och skalmur av tegel	Utfackningselement, betong och tegel
Tak	Plåt	Plåt
Teknisk försörjning		
Värme	Fjärrvärme	Fjärrvärme
Kyla	Kylmaskiner. Fjärrkyla finns framdraget	Fjärrkyla
Ventilation	FTX	FTX
Elektricitet	Lågspänningsverk som fördelar strömmen till olika gruppcentraler i byggnaden	Högspänningsverk med transformatorer som fördelar strömmen till lågspänningsställverk och byggnadens olika gruppcentraler

Källa: Catella

Byggnad B inklusive ADQ **Byggnad D**

5.3 Övriga hyresgäster

Utöver Ericsson och Autoliv tillkommer säljarens ägare, som hyr 3 374 kvadratmeter i byggnad B med avsikt att teckna hyresavtal med externa hyresgäster. Hyresavtalet löper i tio år från tillträdesdagen (den 18 maj 2015).

Övriga hyresgäster är Flextronics, Elits och Mölk utbildning. Flextronics designar, utvecklar och tillverkar elektronikprodukter. Elits är ett IT-tjänsteföretag. Mölk är verksamma inom utbildning. Flextronics och Elits lokaler i Fastigheten inrymmer produktionscenter och Mölk utbildningslokaler inrymmer utbildningsverksamhet för mjukvarutestare och mjukvaruutvecklare.

5.4 Hyresintäkternas procentuella fördelning

5.5 Läge och kommunikationer

- Fastigheten är belägen i teknikföretagsområdet Mjärdevi Science Park, direkt intill Linköpings universitet och drygt fem kilometer sydväst om centrala Linköping.
- Linköping är Sveriges femte största kommun med över 150 000 invånare. Linköping bildar tillsammans med Norrköping och kringliggande orter den fjärde storstadsregionen, ”East Sweden” – en av Europas starkaste IT-regioner enligt EU.
- Omkring 6 000 personer arbetar på de cirka 260 företag som är belägna i Mjärdevi Science Park. Drygt en tredjedel av dessa bolag är avknoppningar från Linköpings universitet, som är känt för att vara ett av Sveriges främsta tekniska universitet.
- Ericsson har funnits i Mjärdevi sedan 1989 och har under 2014 byggt ett nytt globalt testlaboratorium och data-center (ICT*-centrum) på grannfastigheten. Ericssons strategi är att konsolidera den forskningsverksamhet som idag sker i testlabb och datacenter spridda över hela världen, till tre anläggningar: en i Mjärdevi Science Park, en i Rosersberg och en i Montreal, Kanada. Investeringen i Mjärdevi uppgår till 2,5 miljarder kronor.
- Fastighetens läge gör den mycket lättillgänglig både med bil och kollektivtrafik. Mjärdevi Science Park ligger nära E4:an, vilken ger direkt tillgång till Stockholm i nordöst, Malmö och Köpenhamn i sydväst samt väg 40 till Göteborg i väster. Med bil tar den cirka 20 mil långa resan till Stockholm cirka två timmar och en kvart.
- Det finns gott om parkeringsplatser på Fastigheten och 15 busslinjer stannar vid den närmaste busshållplatsen, som är belägen precis intill fastighetsgränsen. Resan till centrala Linköping tar under tio minuter med buss eller bil.
- Från Linköpings centralstation avgår snabbtåg som knyter samman Linköping med större städer i övriga landet. Linköpings centralstation och flygplatsen Linköping City Airport ligger endast en kort bilfärd från Mjärdevi Science Park. Från Linköping City Airport, belägen strax väster om Linköpings stadskärna, avgår flyg till Köpenhamn och Amsterdam dagligen.

Karta

*ICT-Information, Communication and Technology.

6 KONTORSMARKNADEN I LINKÖPING

6.1 Kontorsmarknaden i Linköping

De senaste åren har Linköping uppvisat en tillväxt avseende befolkning och löner som överstiger rikets genomsnitt.

Flera branscher kännetecknar Linköpings näringsliv. Störst är de flygrelaterade verksamheterna som tillsammans sysselsätter 18 000 personer. I Linköping bedrivs avancerad forskning och tillverkning av stridsflygplan samt utbildning av piloter. Kommunen är även störst i Sverige inom ICT och Mjärdevi Science Park är ledande inom affärsutvecklingen av ICT. Andra dominerande näringsgrenar är miljöteknik och handel.

Förutom kommunen och landstinget är den största arbetsgivaren i kommunen SAAB AB (verksamhet inom flyg), Linköpings universitet och Ericsson (som har ett av sina utvecklingscentra i kommunen).

Linköpings universitet är ett av Sveriges största lärosäten med över 27 000 studenter. Linköpings universitets tekniska högskola är högt rankad i internationella jämförelser och det sker omfattande samarbeten mellan universitet och näringslivet i form av forsknings- och utbildningssamverkan. Universitetet har samarbetsavtal med flera företag, exempelvis Tekniska Verken, HTC och Stena.

Linköpings kontorshyresmarknad utgörs i huvudsak av cirka tio centralt belägna företags- och industriområden. Tillsammans innefattar dessa områden över 1 000 olika företag där flera kännetecknas av verksamhet inom ett särskilt område, exempelvis Mjärdevi Science Park med företag verksamma inom ICT-utveckling eller Tornby med företag inom försäljning och tillverkning. I Köpetorp är företag med flygrelaterad inriktning verksamma.

Tornby och Mjärdevi Science Park omfattar cirka 450 respektive 260 företag. Tornby utgör Linköpings största företagsområde och där återfinns bland annat Tornet, en 19 våningar hög kontorsbyggnad. I Tornby finns även Sveriges näst största externhandelscentrum. I Mjärdevi Science Park arbetar det idag cirka 6 000 personer och området inrymmer cirka 190 000 kvadratmeter lokalyta.

Mjärdevi Science Park AB etablerades 1984 och är ett kommunägt bolag som arbetar för att de företag och anställda i området ska kunna utvecklas på bästa sätt. Bolaget verkar inom tre profilområden; Mobile Broadband, Automotive Safety och Image Processing and Visualization.

Mellan Mjärdevi Science Park, universitetsområdet och Linköpings innerstad pågår utvecklingen av Wahlbecks Företagspark. Idag finns det redan cirka 70 företag i Wahlbecks Företagspark som planeras uppgå till 50 000 kvadratmeter verksamhetsyta när det är färdigt.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden var rekordhög under 2014. En växande andel, 19 procent under 2013 respektive 28 procent 2014, av affärerna skedde i landets regionstäder såsom Linköping.

De senaste fem åren har ett antal aktiviteter innefattande både utveckling, uthyrning och transaktioner, skett på Linköpings kontorsmarknad. Senast i april 2015 förvärvade Heimstaden en portfölj om nio kontorsfastigheter varav två är belägna i Mjärdevi från Castellum. Ett år tidigare förvärvade Klövern en kontorsfastighet från Ericsson, även den belägen i Mjärdevi.

Lundbergs har varit aktiva med uthyrningar till stora hyresgäster såsom Skandia, ÅF och KPMG. Lundbergs utvecklar även ett kontorsprojekt i centrala Linköping. Investeringen om 175 miljoner kronor omfattar 4 000 kvadratmeter kontorsyta som beräknas färdigställas sommaren 2015.

Hyresnivåer I Linköping

Källa: Catella

6.1.1 Hyresnivåer i Mjärdevi

Kontorshyresmarknaden i Linköping kännetecknas av en stadig tillväxt där ett fåtal större fastighetsägare såsom Klövern, Castellum och Sankt Kors står för stora delar av utbudet på lokaler. Under de senaste åren har kontorshyresmarknaden varit polariserad mellan kontorskluster nära innerstaden och Mjärdevi Science Park. Variationer i hyresnivå beror främst på fastighetens läge och lokalernas skick.

Fastigheten är belägen i Mjärdevi Science Park, sydväst om centrala Linköping i anslutning till Linköpings universitet. Många nyetablerade företag i området kommer direkt ur, eller har kopplingar till Linköpings universitet, vilket innebär att det finns en löpande efterfrågan på lokaler i området.

Mjärdevi Science Park erbjuder en något lägre hyresnivå i jämförelse med konkurrerande områden i Linköping. Skillnaden uppgår till cirka 100–200 kronor per kvadratmeter. Mjärdevi Science Park kännetecknades under en period av höga vakansnivåer om upp till 20 procent. De senaste åren har Mjärdevi Science Park ökat i popularitet bland hyresgäster, vilket har resulterat i att vakansgraden sjunkit och nu understiger 10 procent.

Utbudet av större kontorslokaler i området bedöms vara begränsat. Den tidigare ägaren har approcherats av ett flertal befintliga hyresgäster i området som växt ur sina lokaler och vill flytta inom Mjärdevi Science Park.

Byggnaden på Fastigheten har likvärdig standard som majoriteten av lokalerna i Mjärdevi Science Park. Medelhyran för lokaler jämförbara med Fastighetens uppgår till cirka 1 100 kronor per kvadratmeter. Hyresintervallet i området bedöms vara 900–1 400 kronor per kvadratmeter.

Området

	Ägare	Hyresgäst		Ägare	Hyresgäst
1	Corallen	Combitech	8	Klövern	CGI, Logica och Infor
2	Corallen/Heimstaden	Autoliv Electronics	9	Klövern	Releasy, Nira Dynamics
3	Corallen/Heimstaden	Sectra	10	Klövern	Arris
4	Sankt Kors	Sigma, Mjärdevi Science Park AB	11	Klövern	United Computer Systems
5	Corallen	Mobipro	12	Klövern	SICK IVP
6	Klövern	Fria Läroverken (gymnasieskola)	13	Klövern	Ericsson
7	Mannersons Fastighets AB	IFS Linköping		Bolaget	Ericsson, Autoliv

Källa: Catella

7 DE HUVUDSAKLIGA HYRESGÄSTERNA

7.1 Introduktion av Ericsson

Ericsson är en världsledande leverantör av kommunikationsutrustning såsom kommunikationsnät, telekomtjänster och supportlösningar. Koncernens huvudsakliga fokus är kommunikation och mjukvara. Den bakomliggande tekniken anses ha en sekundär betydelse.

Ericsson har en marknadsandel om cirka 25 procent av all nätverksutrustning globalt. Cirka 40 procent av all världens mobiltrafik går igenom nät som har levererats av bolaget.

Bolaget har kunder i 180 länder och antalet anställda uppgår till över 114 000 personer, varav 16 000 arbetar i Sverige

Resultatutveckling och investeringar

Mkr	2012	2013	2014
Nettointäkter	227 779	227 376	227 983
Rörelseresultat	10 458	17 845	16 807
Årets resultat	5 938	12 174	11 143
Totala tillgångar	274 996	269 190	293 558
Totalt eget kapital	138 483	141 623	145 309
Kassa och motsvarande	44 682	42 095	40 988

Källa: Ericsson

Forskning och utveckling är avgörande för Ericssons framgång. Ericsson har en av telekommunikationsbranschens starkaste portföljer av immateriella rättigheter, vilken under 2014 innehöll cirka 35 000 patent.

Ericssons mål är att bli en världsledande leverantör av ICT-lösningar. Bolaget presenterade hösten 2013 en investering om totalt 7 miljarder kronor i tre globala ICT-anläggningar, i Mjärdevi Science Park, i Rosersberg och i Montreal, Kanada. ”De nya ICT-centren visar på Ericssons passion för att driva utveckling inom industrin och hur viktigt Sverige är för Ericssons forskning och utveckling. Ericsson har sin bas och sitt ursprung i Sverige. Vi tror att centren kommer att bidra till att fortsätta utveckla kompetens och ICT-industrin i Sverige” sa Hans Vesterberg, Ericssons vd och koncernchef, i ett pressmeddelande i september 2013.

I mars 2015 meddelade Ericsson att bolaget varslar 2 200 anställda i Sverige, varav 120 personer är anställda i Linköping. Uppsägningarna följer av ett besparingsprogram om 9 miljarder kronor, som presenterades under hösten 2014. Programmet innebär strukturella förändringar inom forskning, utveckling och produktion med syfte att öka effektiviteten inom verksamhetsområdena. Ericsson planerar dock att fortsätta ha en betydande del av sin forskning och utveckling samt alla huvudkontorsfunktioner i Sverige.

Som en del av sin strategi förvärvade Ericsson i mars 2015 även det kinesiska bolaget Sunrise Technology som har kompetens inom IT-tjänster riktade mot telekom, energi och transport.

7.2 Introduktion av Autoliv

Autoliv grundades 1953 av Lennart Lindblad under namnet Lindblads Autoservice AB och utgjorde då bil- och traktorverkstad. Tre år senare lanserade bolaget sitt första säkerhetsbälte.1959 etablerade sig för första gången Autoliv utomlands med ett dotterbolag i Tyskland och 1968 bytte bolaget namn till Autoliv AB. 1994 bildades Autoliv Inc. genom en sammanslagning mellan Autoliv och Morton ASP, en ledande airbag tillverkare i Nordamerika och Asien. Autoliv var då ett av Europas ledande bilsäkerhetsföretag och sammanslagningen stärkte företagets position.

Autoliv utvecklar och tillverkar passiva samt aktiva säkerhetssystem för bilar. Autolivs aktiva säkerhetssystem, såsom radarsystem och bromskontroller syftar till att göra körningen säkrare genom att övervaka miljön runt bilen. Den passiva säkerheten, som syftar till att skydda vid krock, består exempelvis av bilbälte, airbags och de elektroniska system som kontrollerar dessa produkter. Bolagets produkter beräknas rädda över 30 000 liv varje år och förhindra tio gånger så många allvarliga olyckor.

Sedan Autoliv grundades har koncernen växt genom förvärv av andra bolag och bildandet av internationella joint ventures. Idag är Autoliv är ett av världens ledande bilsäkerhetsföretag; 2014 var Autolivs marknadsandel av den globala passiva säkerhetsmarknaden 37 procent och 20–25 procent av aktiva säkerheter. Bolagets produkter har använts i bilmodeller från välkända och etablerade bilmärken såsom Volvo, Ford, Volkswagen, Lexus och Mercedes Benz. Autoliv är mycket närvarande på den globala marknaden med cirka 50 000 anställda i 28 länder.

Resultatutveckling

Mkr*	2012	2013	2014
Nettointäkter	73 313	78 073	81 949
Rörelseresultat	6 256	6 752	6 408
Årets resultat	4 307	4 345	4 159
Totala tillgångar	58 269	61 929	66 007
Totalt eget kapital	33 488	35 478	30 526
Kassa och motsvarande	8 671	9 918	13 560

* Autoliv redovisar i USD och SEK/USD kurs om 8,8685 har används vid omräkning av valuta.

Källa: Autoliv

Genom åren har Autoliv gjort ett flertal tekniska genombrott inom bilsäkerhetsprodukter. Autoliv var bland annat först med förspännare till bilbältet, fram- och sidoairbag samt ett system för att upptäcka fotgängare.

En av bolagets strategier är att vara marknadsledande genom innovation och teknik, med fokus på aktiv säkerhet. Autolivs patentportfölj består av cirka 6 600 patent och innefattar innovationer, säkerhetsprodukter och centrala stödfunktioner. 9 procent av Autolivs anställda, motsvarande cirka 450 personer, arbetar med forskning, utveckling och teknik och under 2014 investerade Autoliv nästan 6 miljarder kronor, motsvarande 7 procent av årets försäljningsintäkter, i forskningsverksamhet. Vid årsskiftet 2015 delades Autolivs verksamhet in i två affärsområden; passiv säkerhet och elektronik. Det passiva säkerhetsområdet omfattar bolagets passiva säkerhetsprodukter. Affärsområdet elektronik kommer att innefatta båda den aktiva säkerheten samt produktion och utveckling av passiva elektroniksystem. Detta för att möjliggöra en integration av de aktiva och passiva elektroniska säkerhetssystemen.

Under 2015 kommer Autoliv att konsolidera sin svenska verksamhet och flytta bolaget från Motala och nuvarande lokaler i Linköping till Fastigheten. ”Vi har en svensk kultur i sättet vi driver bolaget. Synen på värderingar och hur man sköter affärer är i grund och botten svensk även om vi är ett globalt bolag. Kopplingen till Sverige och vår neutrala framtoning ger oss en styrka i konkurrensen – vi förknippas

inte med andra leverantörer eller kluster”, sa vd och ordförande Jan Carlson i en intervju i tidningen Dagens Industri i mars 2015.

8 VÄSENTLIGA AVTAL

8.1 Avtal avseende förvärvet av Förvärvsobjektet

8.1.1 Allmänt

Det av Bolaget helägda dotterbolaget Link PropCo AB ingick den 1 april 2015 ett aktieöverlåtelseavtal med säljaren avseende Förvärvsobjektet och Fastigheten. Nedan beskrivs väsentliga delar av aktieöverlåtelseavtalet.

8.1.2 Säljaren

Säljaren, Mjärdevi BD AB ägde enligt aktieöverlåtelseavtalet rätten att innan tillträdesdagen överlåta samtliga aktier i Förvärvsobjektet till säljarens ägare som därefter genomförde försäljningen av Förvärvsobjektet och Fastigheten till Mellanbolaget. Säljarens ägare var Centrum Holding MÅ AB, Linköpinginvest AB och FFHJ Förvaltning AB. Samtliga bolag är baserade i Linköping.

8.1.3 Köpeskilling

Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde om 303 miljoner kronor givet att Fastigheten är fullt uthyrd. Fastigheten värderas till 252 miljoner kronor intill dess att Autoliv har tillträtt sina lokaler på Fastigheten. Från fastighetsvärdet har avdragits 5,5 procent av skillnaden mellan överenskommet värde på Fastigheten och Fastighetens skattemässiga värde.

8.1.4 Tilläggsköpeskilling

Tillägg om 30 miljoner kronor ska utgå om och när Autoliv har tillträtt de befintliga lokaler på Fastigheten som ska hyras ut till Autoliv. Om Autoliv inte tillträtt lokalerna den 1 oktober 2015 kommer ett avdrag utgå om 617 000 kronor per påbörjad förseningsmånad, motsvarande den månadshyra som Autoliv skulle ha erlagt till Bolaget om Autoliv tillträtt lokalerna.

Tillägg om 21 miljoner kronor ska utgå om och när Autoliv har tillträtt den nya byggnaden (hus ADQ) på Fastigheten. Om Autoliv inte tillträtt lokalerna den 15 december 2015 kommer ett avdrag utgå om 122 483 kronor per påbörjad förseningsmånad, motsvarande den månadshyra som Autoliv skulle ha erlagt till Bolaget om Autoliv tillträtt lokalerna i hus ADQ.

8.1.5 Åtaganden efter tillträdesdagen

Säljaren åtar sig att slutföra och bekosta entreprenaden i syfte att färdigställa lokalerna på Fastigheten avsedda för Autoliv. Säjaren har tecknat ett tioårigt hyresavtal på de lokaler på Fastigheten som på tillträdesdagen var vakanta. Säljaren avser hyra ut lokalerna till en eller flera långsiktiga externa hyresgäster. Oavsett om säljaren hyr ut hela eller delar av förhyrda lokaler på Fastigheten är säljaren bunden att betala hyra enligt överenskommen nivå till Bolaget under tio år. Säljaren svarar för eventuella investeringar och ombyggnationer kopplade till uthyrning av förhyrda lokaler.

8.2 Hyreskontraktet med Ericsson

8.2.1 Allmänt

Det nuvarande hyresavtalet med Ericsson avser lokaler i byggnad D som omfattar cirka 9 800 kvadratmeter kontor och parkering.

8.2.2 Hyresperiod och möjlighet att förlänga

Hyresavtalet gäller för bestämd tid och löper ut den 30 september 2026, med en uppsägningstid om tolv månader. Om avtalet inte sägs upp av någon av parterna senast tolv månader före hyresperiodens slut, förlängs hyresperioden automatiskt med tre år i taget.

8.2.3 Fördelning av kostnader för fastigheten

Utöver hyran ska Ericsson betala sin andel av fastighetsskatten för Fastigheten. Ericsson har eget abonnemang avseende el, värme och kyla. Kostnader för vatten, avlopp och ventilation samt snöröjning och sandning ingår i hyran. Ericsson svarar för sin avfallshantering.

8.2.4 Hyra

Den årliga bashyran om totalt cirka 9,3 miljoner kronor räknas upp med KPI med oktober 2014 som basmånad. Den omräknade hyran kan dock aldrig bli lägre än bashyran.

8.2.5 Hyresvärdens rätt till uppsägning

Hyresvärden har ingen rätt att säga upp hyresavtalet i förtid annat än om hyresgästen begår ett allvarligt kontraktsbrott såsom föreskrivet i Hyreslagen.

8.2.6 Hyresgästens rätt till uppsägning

Ericsson har ingen rätt att säga upp hyresavtalet i förtid annat än vad som följer av hyreslagen, exempelvis om lokalen under hyrestiden förstörs så att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, eller om en myndighet meddelar förbud att använda lokalen. Ericsson äger dock rätt till förtida avflyttning av delytor åtta och tio år efter tillträdesdagen samt ett och två år från de treåriga hyresperioderna som följer på den initiala hyresperioden, allt förutsatt att nio månaders uppsägningstid iakttas.

8.2.7 Särskilda villkor

Ericsson äger rätt att helt eller delvis upplåta lokalerna i andrahand utan samtycke från hyresvärden. Ericssons indirekta besittningsskydd omfattar även förluster som förorsakas dennes andrahandshyresgäster. Uthyrning inom Fastigheten, eller dess närhet, får inte ske till part som bedriver störande eller konkurrerande verksamhet.

8.2.8 Parkering

Ericsson har enligt ett särskilt upprättat hyresavtal rätt till uppställning av cirka 190 stycken personbilar på den på Fastigheten belägna parkeringsplatsen. Den årliga bashyran för parkeringsplatserna om totalt 0,3 miljoner kronor räknas upp med KPI med oktober 2014 som basmånad. Den omräknade hyran kan dock aldrig bli lägre än bashyran.

Hyresavtalet gäller för en bestämd tid och löper ut den 30 september 2024, med en uppsägningstid om nio månader. Om avtalet inte sägs upp av någon av parterna senast nio månader före hyresperiodens slut, förlängs hyresperioden automatiskt med tre år i taget. För det fall Ericsson utnyttjar sin rätt till förtida avflyttning från delytor i enlighet med hyresavtalet har Ericsson rätt till motsvarande förtida avflyttning från förhyrda bilplatser.

8.3 Hyreskontraktet med Autoliv

8.3.1 Allmänt

Hyresavtalen med Autoliv avser lokaler i byggnad B respektive lokal som är under uppförande, det så kallade ADQ-huset. Lokalerna i byggnad B ska tillträdas den 1 oktober 2015 och lokalerna i ADQ-huset ska tillträdas den 15 december 2015. Lokalerna omfattar totalt cirka 8 500 kvadratmeter kontor och testlaboratorium.

8.3.2 Hyresperiod och möjlighet att förlänga

Hyresavtalen löper till den 31 december 2020, med en uppsägningstid om nio månader. Om avtalen inte sägs upp av någon av parterna senast nio månader före hyresperiodens slut förlängs hyresperioden automatiskt med fem år för varje gång.

8.3.3 Fördelning av kostnader för fastigheten

Utöver hyran ska Autoliv betala sin andel av fastighetsskatten för Fastigheten. Autoliv har eget abonnemang avseende el och kyla. Kostnader för vatten, avlopp och ventilation samt snöröjning och sandning ingår i hyran. Autoliv svarar för sin andel av faktisk förbrukning av värme och kyla samt avfallshantering.

8.3.4 Hyra

Den årliga bashyran om cirka 7,4 miljoner kronor räknas upp med KPI med oktober 2014 som basmånad. Den omräknade hyran kan dock aldrig bli lägre än bashyran.

8.3.5 Hyresvärdens rätt till uppsägning

Hyresvärden har ingen rätt att säga upp hyresavtalen i förtid annat än vad som följer av hyreslagen.

8.3.6 Hyresgästens rätt till uppsägning

Autoliv har ingen rätt att säga upp hyresavtalen i förtid annat än vad som följer av hyreslagen, exempelvis om lokalen under hyrestiden förstörs så att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, eller om en myndighet meddelar förbud att använda lokalen. Med anledning av att hyresobjektet håller på att färdigställas äger Autoliv (om lokalen inte är i färdigt skick när tillträde ska ske) rätt till skälig nedsättning av hyran och även rätt att säga upp hyresavtalet om lokalen inte är i det skick som Autoliv har att fordra och bristen är av väsentlig betydelse. Uppsägning får även ske före den avtalade tillträdesdagen om det är uppenbart att lokalen då inte kan användas för avsett ändamål.

8.3.7 Särskilda villkor

Autoliv ska löpande informeras om vakansläget på Fastigheten, avtals- och uppsägningstider för övriga hyresgäster på Fastigheten och äger rätt att förhyra vakanta lokaler innan hyresvärden hyr ut dem till tredje part. En ny transformatorstation ska bekostas av hyresvärden för det fall detta krävs för lokalens verksamhet. Tio procent av den totala investeringen får debiteras Autoliv i tillägg till hyran. Autoliv har tecknat ett temporärt hyresavtal för andra lokaler som sträcker sig till den 31 december 2015. Under perioden från den 1 juli 2015 till och med nämnda datum ska den tidigare ägaren kompensera Autoliv för den hyra Autoliv erlägger för det temporära hyresavtalet.

8.4 Avtal med ekonomisk förvaltare, Wilfast

Wilfast ansvarar för att sköta Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning, innefattande bland annat:

att omhänderta och förvara handlingar för Fastigheten och Koncernen.

att årligen lämna förslag till långsiktig likviditetsplan efter att ha erhållit budget och affärsplan från Bolaget.

att svara för avisering av hyror och avgifter.

att utföra löpande bokföring.

att vid varje halvårsskifte tillställa Bolaget bokslut, samt helårsskifte bokslut, årsredovisning samt underlag för deklaration avseende bolagen i Koncernen.

att med medel erhållna från Bolaget ombesörja utbetalningar samt utdelning hänförliga till Bolaget samt med medel erhållna från Link PropCo AB och Mjärdevi Fastighets D AB betala fastighetskostnader, finansieringskostnader samt eventuella andra utbetalningar hänförliga till Link PropCo och Mjärdevi Fastighets D AB.

att bevaka att marknadsmässiga hyres- och avgiftsnivåer tillämpas samt bevaka gällande uppsägningstider.

Avtalstiden för det ekonomiska förvaltningsavtalet löper till 2020-06-30. Uppsägning ska ske minst sex månader före avtalstidens utgång.

Ersättningen för uppdraget som ekonomisk förvaltare uppgår till 200 000 kr per år.

8.5 Avtal med Bolagets fastighetschef

Bolagets fastighetschef är anställd på konsultbasis genom ett avtal med Virå Bruk AB. Konsulten, Thomas Nilsson, ska enligt förvaltningsavtalet agera som fastighetschef och tillhandahålla förvaltningstjänster till Bolaget innefattande bland annat:

Att utöva löpande tillsyn över Fastigheten och avseende förhållanden inom Fastigheten tillse att behoven av reparations-, underhålls- och förbättringsåtgärder, eller andra åtgärder genomförs inom ramen för fastställd budget.

Att upphandla erforderliga tjänster för konsult- och fastighetsskötsel inom ramen för fastställd budget.

Att ombesörja och vidmakthålla betryggande försäkringsskydd.

Att självständigt utföra/låta utföra fastighetsarbeten inom ramen för fastställd budget samt att även utföra/låta utföra ombyggnads- och inredningsarbeten i enlighet med hyreskontrakt tecknade med nya hyresgäster och sådana reparations- och förbättringsarbeten inom Fastigheten som anses vara erforderliga för Fastighetens goda bestånd eller av sådan beskaffenhet, att hyresgästen skäligen kan göra anspråk därpå. För mera omfattande arbeten ska beslut om reparations- och förbättringsarbeten underställas Bolaget för godkännande.

Att mottaga meddelanden från hyresgäster och lämna erforderlig information i frågor, som gäller av dem förhyrda lokaler;

Att fullfölja de uppgiftsskyldigheter som enligt lag åvilar Bolagen innefattandes bland annat fastighetsdeklarationer och statistiska rapporter.

Att företräda Mellanbolaget och Dotterbolaget vid hyresrättsliga ärenden, indrivningsärenden, avhysningsärenden och laga åtgärder i samband med utebliven hyreslikvid.

Att årligen påkalla extern värderingar av Fastigheten.

Att årligen lämna förslag till budget och affärsplan senast den 30/11.

Avtalet gäller till 2016-06-30 och kan sägas upp av vardera part med sex månaders uppsägningstid. Avtalet förlängs därefter tillsvidare med samma uppsägningstid.

Ersättningen för uppdraget som fastighetschef uppgår till 250 000 kr per år.

8.6 Avtal med Bolagets vd

Bolagets vd är anställd på konsultbasis genom ett avtal med Virå Bruk AB. Konsulten, Caesar Åfors, ska enligt vd-avtalet agera som verkställande direktör och tillhandahålla förvaltningstjänster till Bolaget innefattande bland annat:

Ansvara för den löpande förvaltningen i Bolaget och koordinera verksamheten i Bolaget.

Se till att Bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med gällande lagstiftning och att medelsförvalningen sköts på ett betryggande sätt.

Tillser att Bolaget har en uppdaterad attestinstruktion och att denna följs

Se till att övervaka den interna organisationen.

Ansvara för den löpande driften och utvecklingen av Bolagets verksamhet.

Ansvar för kallelse till stämma.

Offentliggörande av information i enlighet med First North vid Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Sköta allmän representation av Bolaget, inklusive kontakt med t ex journalister och analytiker.

Ansvar för rapportering till kreditgivare.

Tillse att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att de ska kunna följa Bolagets ekonomiska situation.

Löpande informera styrelsen om Bolagets verksamhet, omsättning, resultat, ekonomiska ställning, likviditet och kreditläge.

Avtalet gäller till 2016-06-30 och kan sägas upp av vardera part med sex månaders uppsägningstid. Avtalet förlängs därefter tillsvidare med samma uppsägningstid.

Ersättningen för uppdraget som Bolagets vd uppgår till 250 000 kr per år.

9 STYRELSE

Styrelsens uppgifter och ansvar följer svensk lag och inkluderar den övergripande förvaltningen samt kontrollen av Bolaget. Styrelsen valdes vid bolagsstämman den 16 juni 2015 och består huvudsakligen av representater från Bolagets aktieägare. All information om historiska eller pågående, konkurser, likvidationer eller bedrägerirelaterade förfaranden alternativt pågående förfaranden där någon person i styrelsen i Bolaget har dömts under de senaste fem åren beskrivs nedan. Under de fem senaste åren har ingen person i ledningen eller styrelsen varit inblandad i någon konkurs, likvidation eller bedrägerirelaterade förfaranden.

9.1 Styrelse

Pontus Kågerman (1948), Styrelseordförande

Huvudsaklig nuvarande sysselsättning: Delägare advokatfirman Glimstedt, styrelseordförande Torslanda Property Investment AB.

Arbetslivserfarenhet: Delägare, Glimstedt, 2008 Delägare, Kilpatrick Stockton, 2001-2008, Delägare, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1987-2001, Biträdande jurist, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1980-1987, Tingsnotarie, Södra Roslags tingsrätt, 1980.

Antal aktier i Bolaget: 0 aktier.

Utbildning: Jur kand (Stockholms universitet, 1978), Yale Law School, 1978, Fil.kand., Stockholms Universitet (150 poäng i national- och företagsekonomi), 1970.

Representant för aktieägare: Oberoende.

David Bergendahl (1962), Styrelseledamot

Huvudsaklig nuvarande sysselsättning: Delägare och vd Hammarplast AB, styrelseledamot Torslanda Property Investment AB.

Arbetslivserfarenhet: Delägare och vd Hammarplast AB 1994-. Delägare och vd Pergamon International AB 1988-1994.

Antal aktier i Bolaget (inklusive familj och bolag): 60 000 aktier.

Representant för aktieägare: Beroende gentemot ägare (Hammarplast AB, David Bergendahl, Petra Bergendahl).

Stefan Davidson (1958), Styrelseledamot

Huvudsaklig nuvarande sysselsättning: Delägare och investeringsansvarig Eton Innovation AB, styrelseledamot Torslanda Property Investment AB.

Arbetslivserfarenhet: Delägare Eton Innovation 1984 - Ansvarig för finansiella investeringar 2012-. Produktansvarig tekniskt och kommersiellt 1995-2012. Produktutveckling 1979-1995

Andra väsentliga uppdrag: Diverse styrelseuppdrag inom Eton-koncernen.

Antal aktier i Bolaget (inklusive bolag): 147 000 aktier.

Representant för aktieägare: Beroende gentemot ägare (Eton Innovation AB).

10 LINKAKTIEN

10.1 Aktier som tas upp till handel, aktiekapital och aktieklass

Bolaget har ett aktieslag. Således kommer samtliga aktier i bolaget att handlas på First North. Bolaget har ett registrerat aktiekapital om 1 470 000 SEK fördelat på 1 470 000 aktier. Kvotvärdet på aktien uppgår till 1. Antalet aktieägare uppgår till 140 stycken.

10.2 Ägarstruktur

Aktieägare	Antal aktier	Andel i %
von Euler	150 000	10,2
LMK Forward	150 000	10,2
Eton Innovation AB	147 000	10,0
Stift. Henry & Gerda Dunkers Donationsfond nr 2	90 430	6,2
Bengt Johansson	45 760	3,1
Sabis Invest AB	42 900	2,9
Hammarplast AB	40 000	2,7
Forsler Invest AB	34 320	2,3
Lars Zettergren	34 320	2,3
Solwinge Holding	28 600	1,9
Summa 10 största	**763 330**	**51,9**
Övriga	706 670	48,1
Totalt	**1 470 000**	**100,0**

10.3 Aktieägande av styrelse, ledning eller bolagets Certified Adviser

Styrelserepresentanterna består huvudsakligen av aktieägare i Bolaget. Styrelsens ordförande, Pontus Kågerman äger inga aktier, styrelseledamot David Bergendahl äger, genom bolag samt familj, 60 000 aktier, styrelseledamot Stefan Davidson äger, genom bolag samt familj, 147 000 aktier. Bolagets vd äger inga aktier, Bolagets fastighetschef äger genom bolag 10 000 aktier och Bolagets ekonomiska förvaltare, Wilfast äger genom bolag 10 000 aktier i Bolaget. Bolagets Certified Adviser äger inga aktier i Bolaget.

10.4 Aktierelaterade incitamentsprogram

Bolaget har inget aktierelaterat incitamentsprogram.

10.5 Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med fysiska personer med ledningsansvar i Bolaget, styrelseledamöter, eller närstående till sådana personer, större aktieägare eller annat bolag i samma koncern har genomförts under företagets historia.

11 FINANSIELL INFORMATION

De uppskattningar, prognoser och beräkningar i detta kapitel baseras på antaganden som stöds av objektiva data. Uppskattningarna innefattar risker, osäkerheter och andra faktorer som kan orsaka att den faktiska utvecklingen väsentligt avviker från den förväntade utvecklingen.

Alla beräkningar och uppskattningar är baserade på aktuell information, som tros vara korrekta vid tidpunkten för utarbetandet av bolagsbeskrivning. Bolaget kan inte garantera riktigheten i beräkningarna, eller kvaliteten på de siffror och antaganden som ligger till grund för beräkningarna. Några av de antaganden som görs kommer eller kan ändras av styrelsen, vilket då skulle innebära att beräkningarna inte längre är korrekta. Observera att den förväntade avkastningen inte är en garanti för den faktiska avkastningen. Faktisk avkastning är även avhängig investerarens skattesituation och kan påverkas av framtida förändringar i skattelagstiftningen.

Enligt bolagets kommunikationspolicy, kommer några väsentliga förändringar i dessa prognoser, liksom faktiska prestanda avvikelser från dessa prognoser, omedelbart avslöjas för marknaden genom pressmeddelande i enlighet med de informationsregler som gäller på First North.

11.1 Kommande informationstillfällen

Förväntad första handelsdag på First North: 2 juli 2015

Årsredovisning avseende bokslut moderbolag per 30/6: 14 augusti 2015

Årsstämma moderbolaget per 30/6 2015: 29 september 2015

Bokslutskommuniké 2015: 3 mars 2016

Årsredovisning 2015: 5 april 2016

Årsstämma 2016: 10 maj 2016

Halvårsbokslut 2016: 23 augusti 2016

Publiceringen av datum för ytterligare information kommer att lämnas på: www.linkpropinvestment.se

11.2 Finansiering

Köpet av Förvärvsobjektet och Fastigheten finansierades genom upptagande av banklån om 167 miljoner kronor samt genom en nyemission av aktier i Bolaget uppgående till 147 miljoner kronor. Förvärvet baserades på en köpeskilling om 303 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Överskottet från aktieemissionen och upptagandet av banklånet användes dels för att betala uppstartskostnader i samband med bolagsbildningen, förvärvet och aktieemissionen samt rådgivning i samband med listning av Bolagets aktier på First North vid Nasdaq Stockholm, dels som kassa i Bolaget.

11.3 Utdelning

Utdelning till investerare uppskattas till 8,0 procent årligen, räknat på totalt eget kapital om 147 miljoner kronor. Första utdelningen väntas i januari 2016. Utdelning kommer därefter att betalas ut varje kvartal. Utdelningarna är beroende av Bolagets likviditet och beslutas av årsstämma.

11.4 Fastighetens avkastningsförmåga 2015

Fastighetens kassaflöde har beräknats baserat på följande information:

- I driftnettokalkylen har hyresintäkterna normaliserats genom att hyresintäkterna hänförliga till Autoliv och Mölk utbildning har helårsuppräknats för 2015.
- KPI för oktober 2014 har använts för att beräkna hyrestillägg för index.
- Fastigheten bildades under 2014 och har inte tilldelats något taxeringsvärde än. Catella har antagit en fastighetsskatt om 59 kronor per kvadratmeter baserat på uppgift från den tidigare

ägaren. Alla hyresgäster förutom Mölk utbildning betalar för sin del av fastighetsskatten i form av ett hyrestillägg.

- Flextronics betalar ett investeringstillägg kvartalsvis till och med 31 juli 2018 hänförligt till investeringar utförda i Flextronics lokaler.
- Hyresintäkterna beräknas till cirka 29 miljoner kronor inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt, Flextronics investeringstillägg och mediakostnader som vidaredebiteras eller bärs direkt av hyresgäster genom egna abonnemang.
- Det finns begränsat med historisk information om Fastighetens driftskostnader då byggnad B tomställdes av den tidigare ägaren, ADQ-huset inte är färdigställt och de nya hyresgästerna har inte tillträtt sina lokaler än. Kostnaderna i driftnettokalkylen har beräknats baserat på byggnadernas tekniska skick och ålder, WSP:s tekniska rapporter, förvaltarnas erfarenhet av liknande fastigheter samt hyresavtalens gränsdragningslistor.
- De taxebundna kostnaderna har beräknats av WSP. En stor andel av mediaförbrukningskostnaderna vidaredebiteras till hyresgästerna genom hyrestillägg enligt hyresavtalens gränsdragningslistor. Se en sammanfattning av hyresavtalens gränsdragningslistor i bilaga A.
- Kostnaden för fastighetsskötsel har av förvaltarna uppskattats till 26 kronor per kvadratmeter, vilket inkluderar kostnader för städning, bevakning, snöröjning och sandning.
- Kostnader för reparation och underhåll har uppskattats till totalt 104 kronor per kvadratmeter fördelat på 38 kronor per kvadratmeter för reparation, 11 kronor per kvadratmeter för felavhjälpande underhåll och 54 kronor per kvadratmeter för planerat underhåll. Den avsatta underhållskostnaden inrymmer det av WSP identifierade investeringsbehovet under de kommande tio åren om cirka 1,8 miljoner kronor.
- Catella har antagit att kostnaden för fastighetsförsäkring uppgår till 5 kronor per kvadratmeter.
- Fastighetens administrationskostnader ingår inte i driftnettokalkylen utan inkluderas i Bolagets administrationskostnader.

DRIFTNETTOKALKYL 2015[1]	tkr	kr/kvm
Intäkter		
Bashyra inkl. index	24 227	963
Tillägg – fastighetsskatt	1 450	58
Tillägg – taxebundna kostnader[2]	2 347	93
Tillägg – investeringstillägg	861	34
Hyresintäkt	**28 885**	**1 148**
Kostnader		
Taxebundna kostnader[3]		
Värme	-698	-28
Kyla	-83	-3
El	-1 888	-75
VA	-176	-7
Avfallshantering	-	-
Taxebundna kostnader	-2 845	-113
Övriga drift- och underhållskostnader		
Fastighetsskötsel[4]	-657	-26
Reparationer	-965	-38
Felavhjälpande underhåll	-277	-11
Planerat underhåll	-1 363	-54
Övriga drift och underhållskostnader	-3 262	-130
Fastighetsskatt	-1 484	-59
Försäkring	-126	-5
Kostnader	**-7 717**	**-307**
DRIFTNETTO	**21 168**	**841**

Noter

1. Tabellen presenterar helårsuppräknade siffror för 2015. Hyresintäkter från hyresgäster som väntas tillträda under 2015 har beräknats som om hyresgästen tillträtt 1 januari 2015.
2. Innefattar tillägg för vidaredebiterbara mediakostnader samt tillägg för kostnader där hyresgästen har eget abonnemang.
3. Totala taxebundna kostnader inkl. kostnader där hyresgästen har eget abonnemang.
4. Inkluderar fastighetsskötsel, städning, bevakning, snöröjning och sandning.

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, utifrån rimliga antaganden stödda av objektiv information. Uppskattningarna är avhängiga av risk, osäkerhet och andra faktorer som kan leda till att faktiska händelser avsevärt skiljer sig från den förutsedda utvecklingen. Observera att historiska ekonomiska siffror inte innebär en förutsägelse för framtida intäkter och vinst. investerares avkastning beror även på skatter och respektive investerares skattesituation, inklusive om investeraren är ett företag eller en privatperson. Avkastningen kan även påverkas av ändringar i skattereglerna.

11.5 Bolagets avkastningsförmåga 2015

Bolagets kassaflöde från rörelsen har uppräknats till helårssiffror. Administrationskostnader inkluderar fastighetsförvaltning, företagsledning, ekonomisk administration, styrelsearvoden och revisionskostnader. Kostnaderna antas i kalkyler följa den uppskattade förändringen i KPI från år 2016 och framåt.

Noteringskostnaderna uppskattas till cirka 508 000 kronor det år som noteringen genomförs och cirka 532 000 kronor per år framöver.

Bolaget planerar att öka de skattemässiga avskrivningarna genom att dela upp Fastighetens skattemässiga värde i komponenter. Bolaget förväntas därmed inte betala någon bolagsskatt de första åren.*

* Kalkyl baserad på analys och offert erhållen från CauseyWestling.

BOLAGETS AVKASTNINGSFÖRMÅGA 2015[1]	tkr
Hyresintäkter	28 885
Driftkostnader	-7 717
Driftnetto	**21 168**
Administration	-970
Årlig noteringskostnad	-532
EBITDA[2]	**19 666**

Noter

1. Tabellen presenterar helårsuppräknade siffror för 2015. Hyresintäkter från hyresgäster som väntas tillträda under 2015 har beräknats som om hyresgästen tillträtt 1 januari 2015.
2. Inkluderar årlig avgift till Nasdaq First North, årlig avgift till Euroclear, löpande arvode till Bolagets certified advisor, löpande arvode till Bolagets likviditets-garant samt löpande kostnad för hemsida. Exklusive engångsarvode till Catella för notering på Nasdaq First North 2015.

11.6 Rörelsekapitalförklaring

Baserat på Bolagets kassa och finansiella ställning samt den ovan beskrivna analysen av Bolagets avkastningsförmåga är det styrelsens och verkställande direktörens uppfattning att Bolagets behov av rörelsekapital är tillgodosett för åtminstone de kommande 12 månaderna räknat från dagen för listning av Bolagets aktier.

11.7 Koncernens balansräkning

Nedan presenteras proforma balansräkning för Koncernen vid tidpunkten för tillträdet av Förvärvsobjektet (2015-05-18). I balansräkningen antas dock den pågående entreprenaden vara slutförd och hyresgästen Autoliv tillträtt samtliga lokaler som de avser förhyra på Fastigheten. Balansräkning har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

PROFORMA BALANSRÄKNING LINK-KONCERNEN (SEK)			
Tillgångar		Eget kapital	
Fastighet	314 482 375	Eget kapital	138 953 000
		Avsättningar	
Kundfordringar	63 840	Uppskjuten skatt	11 063 036
Övriga fordringar	278 835		
		Skulder	
Kassa	4 670 986	Bankskuld	167 000 000
		Kortfristiga skulder	2 480 000
	319 496 036		**319 496 036**

11.8 Extern värdering

I samband med förvärvet av Förvärvsobjektet och Fastigheten genomfördes en extern värdering av Fastigheten. Den externa värderingen genomfördes av en auktoriserad fastighetsvärderare anställd av Newsec. Nedan presenteras en slutbedömning av värderingen. Slutbedömningen är uppdelad i två scenarion, dels där den pågående entreprenaden är slutförd och alla hyresgäster tillträtt sina lokaler, dels innan pågående entreprenad och då Autoliv ännu inte tillträtt sina lokaler. Den pågående entreprenaden genomförs och bekostas av säljaren.

IDÉDEBATTEN 3, LINKÖPING

NEWSEC

7 SLUTBEDÖMNING

Förhandsvärdet för fastigheten Linköping Idédebatten 3 vid värdetidpunkten 15 april 2014 bedöms till **315 000 000 kr (315 Mkr).**

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

8 VÄRDE MED AVDRAG FÖR ÅTERSTÅENDE INVESTERING

Uppdragsgivaren vill att värdet även skall bedömas för värderingsobjektet med avdrag för återstående investeringar och hyresbortfall – sålunda marknadsvärdet per den 15 april 2015.

Alla förutsättningar är lika som föreliggande värdering. Avdrag från värdet om 315 miljoner kronor skall enligt vår uppfattning göras med dels om- och nybyggnadskostnaden enligt ovan, dels med de "hyresförluster" som uppstår fram till det att den sista inflyttningen sker.

- Om- och nybyggnadskostnaden är uppskattad till cirka 40 miljoner kr
- "Hyresförlusterna" har beräknats till cirka 4 miljoner kronor (exakt 3 953 810)

Marknadsvärdet per den 15/4 2015 skulle således uppgå till avrundat 270 miljoner kr.

Göteborg, 2015-04-08

NEWSEC ADVICE AB

Anders Rydstern, MRICS
Regional Director Valuation & Advisory

Andreas Björnsson
Av Samhällsbyggarna aukt.fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

DOKUMENT I V7070_001 NEWSEC 16

11.9 Scenarioanalys

Scenarioanalysen baseras på antaganden om ett antal faktorer, såsom inflation, ränta, hyresutveckling, vakansutveckling och framtida investeringsbehov. Först redovisas nyckelantaganden och avkastning i basscenariot där befintliga hyresavtal förlängs. Därefter redovisas nyckelantaganden och avkastning om Autoliv säger upp sina hyresavtal och lokalerna hyrs ut till flera hyresgäster. Nedan presenteras två scenarion och totalavkastning på eget kapital (IRR) baserat på olika marknadsförutsättningar*.

BAS-SCENARIO **Förlängda avtal på oförändrade villkor**

Nyckelantaganden

- Befintliga hyresavtal förlängs på oförändrade villkor.
- Uppskattad vakans vid exit uppgår till 5,0 procent.
- Exit yield uppgår till **7,0** procent år 10.

Olika värderingar av fastigheten år 10 vid varierande marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningar	Beskrivning	Exit yield	Uppskattad IRR
Sjunkande avkastningskrav	I en mycket stark marknad med fortsatt låga realräntor och avkastningskrav på aktier och räntor	6,2%	11,0%
Oförändrad exit yield	I en stark marknad med oförändrad exit yield	6,7%	10,1%
Stigande exit yield (grundantagandet i bas-scenariot)	Exit yield stiger i takt med att löptider på befintliga hyreskontrakt löper ut	**7,0%**	**9,6%**
Finansiell turbulens	I en turbulent marknad med stigande räntor och begränsad tillgång till finansiering	8,0%	7,9%
0 % IRR	Den exit yield som krävs för att få tillbaka investerat kapital	13,6%	0,0%

☐ Av Catella antagen exit yield och räntenivå i bas-scenariot.

ALTERNATIVT SCENARIO **Autoliv avflyttar år 2020**

Nyckelantaganden

- Vakanta lokaler hyrs under en fyraårsperiod och långsiktig vakans uppskattas till 7,0 procent.
- Hyresgästanpassningar genomförs till en kostnad om 2 000 kronor per kvadratmeter.
- Exit yield uppskattas till **7,0** procent år 10.

Olika värderingar av fastigheten år 10 vid varierande marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningar	Beskrivning	Exit yield	Uppskattad IRR
Sjunkande avkastningskrav	I en mycket stark marknad med fortsatt låga realräntor och avkastningskrav på aktier och räntor	6,2%	10,4%
Oförändrad exit yield	I en stark marknad med oförändrad exit yield	6,7%	9,3%
Stigande exit yield (grundantagande i alternativt scenario)	Exit yield stiger i takt med att löptider på befintliga hyreskontrakt löper ut	**7,0%**	**8,7%**
Finansiell turbulens	I en turbulent marknad med stigande räntor och begränsad tillgången till finansiering	8,0%	6,9%
0 % IRR	Den exit yield som krävs för att få tillbaka investerat kapital	12,3%	0,0%

☐ Av Catella antagen exit yield och räntenivå i alternativt scenario.

* Motsvarande scenarioanalys har gjorts för det fall både Ericsson och Autoliv avflyttar och resultatet blir en långsiktig IRR om cirka 7–9 procent med liknande antaganden som redovisas i det alternativa scenariot (Autoliv avflyttar 2020).

11.10 Känslighetsanalys

Nedan redovisas en fördjupad känslighetsanalys där även räntan år 6–10 varierar tillsammans med fastighetens värde år 10 (exit yield).

BAS-SCENARIO

Förlängda avtal på oförändrade villkor

Nyckelantaganden

- Befintliga hyresavtal förlängs på oförändrade villkor.
- Uppskattad vakans vid exit uppgår till 5,0 procent.
- Exit yield uppgår till 7,0 procent år 10.

IRR vid försäljning år 10

		Exit yield år 10				
		8,0 %	7,5 %	7,0 %	6,5 %	6,0 %
Ränta år 6–10	2,9 %	7,9%	8,7%	9,6%	10,5%	11,5%
	3,4 %	7,7%	8,6%	9,5%	10,4%	11,4%
	3,9 %	7,6%	8,5%	9,4%	10,3%	11,4%
	4,4 %	7,5%	8,3%	9,2%	10,2%	11,3%
	4,9 %	7,3%	8,2%	9,1%	10,1%	11,2%

Av Catella antagen exit yield och räntenivå i bas-scenario.

Känslighetsanalysen indikerar en beräknad IRR efter tio år (år 2025) om 7,3 procent om exit yield ökar till 8,0 procent och räntenivåerna* stiger till 4,9 procent vid refinansiering år 6 (år 2021).

Med en exit yield om 6,0 procent och en ränta om 2,9 procent vid refinansiering år 6, förväntas IRR uppgå till 11,5 procent.

Med räntenivåer om 4,9 procent väntas IRR variera mellan 7,3 procent och 11,2 procent beroende på exit yield.

ALTERNATIVT SCENARIO

Autoliv avflyttar år 2020

Nyckelantaganden

- Vakanta lokaler hyrs ut under en fyraårsperiod och långsiktig vakans uppskattas till 7,0 procent.
- Hyresgästanpassningar genomförs till en kostnad om 2 000 kronor per kvadratmeter.
- Exit yield uppskattas till 7,0 procent år 10.

IRR vid försäljning år 10

		Exit yield år 10				
		8,0 %	7,5 %	7,0 %	6,5 %	6,0 %
Ränta år 6–10	2,9 %	6,8%	7,8%	8,7%	9,7%	10,8%
	3,4 %	6,7%	7,6%	8,6%	9,6%	10,7%
	3,9 %	6,5%	7,5%	8,5%	9,5%	10,6%
	4,4 %	6,4%	7,4%	8,3%	9,4%	10,5%
	4,9 %	6,2%	7,2%	8,2%	9,3%	10,4%

Av Catella antagen exit yield och räntenivå i alternativt scenario.

Känslighetsanalysen indikerar en beräknad IRR om 6,2 procent om exit yield ökar till 8,0 procent och räntenivåerna* stiger till 4,9 procent vid refinansiering år 6.

Med en exit yield om 6,0 procent och en ränta om 2,9 procent vid refinansiering år 6, förväntas IRR uppgå till 10,8 procent.

Med räntenivåer om 4,9 procent väntas IRR variera mellan 6,2 procent och 10,4 procent beroende på exit yield.

* Total genomsnittlig ränta.

11.11 Lånevillkor

Bolaget kommer att finansiera 167 miljoner kronor i svensk bank efter fusion av Mellanbolaget och Förvärvsobjektet samt erläggande av tilläggsköpeskillingar och inflytt av Autoliv. Förvärvsobjektet samt Mellanbolaget kommer att vara låntagare initialt. Efter fusionen kommer Mellanbolaget att äga Fastigheten och vara låntagare.

Amorteringen uppgår till 1,5 procent årligen. Skuldfinansieringen kommer, efter fusion av Mellanbolaget och Förvärvsobjektet, att ha bästa förmånsrätt i form av förstahandspant i Fastigheten. Det finns för närvarande pantbrev om 65 miljoner kronor i Fastigheten. Efter tillträdet kommer pantbrev om ytterligare 102 miljoner kronor att tas ut.

Bolaget har bundit räntan för 75 procent av det slutliga lånebeloppet om 167 miljoner kronor på fem år genom en ränteswap. Resterande 25 procent kommer att ha en rörlig räntebas.

Kreditvillkor

Låntagare	Mjärdevi Fastighets D AB samt Mellanbolaget
Lånesumma	167 Mkr
Belåningsgrad[1]	55 %
Kapitalbindning	5 år
Rörlig räntebas	Stibor 3 mån
Swapränta 5 år	0,60 %
Räntemarginal[2]	1,50 %
Amortering	1,50 % per år
Säkerhet	Pantbrev med bästa förmånsrätt i Fastigheten, aktiepant samt borgensåtagande från Bolaget.

[1] Baserat på Fastighetsvärdet.
[2] Innan fusionen av Mellanbolaget och Förvärvsobjektet är genomförd, kommer marginalen för den del av krediten som ej är säkerställd med pantbrev att ha en högre räntemarginal.

Bilaga 1: Bolagsordning

BOLAGSORDNING FÖR LINK PROP INVESTMENT AB (PUBL)

Org nr 556999-7710

Antagen på bolagsstämma den 16 juni 2015.

§ 1 Bolagets firma

Bolagets firma är Link Prop Investment AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län. Bolagsstämma kan hållas i Linköpings kommun eller Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget skall direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 500 000 stycken och högst 2 000 000 stycken.

§ 6 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3-5 ledamöter med högst 2 suppleanter.

Bolaget skall ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

§ 8 Aktieägares rätt att delta i bolagsstämma

Rätt att delta i stämman har sådana aktieägare som upptagits i aktieboken på sätt som föreskrivs i 7 kap 28 § 3 stycket aktiebolagslagen och som anmält sig hos bolaget senast den dag som anges i kallesen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringsmän;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;

6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;

7. Beslut

   (a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,

   (b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,

   (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer;

8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;

9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;

10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 10 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 0701--0630.

§ 11 Avstämningsförbehåll

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 framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).