
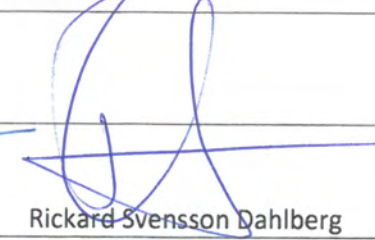


## Anbudsmall

<i>Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud</i>	
Bud avser anbudsområde	NYA GATAN 3
Pris, Kr/kvm ljus BTA	16 551kr för bostadsändamål enligt anbudsintjudan (Kommersiella ytor enligt förutsättningar i anbudsintjudan)
Bolag	Nine Doors Properties AB i samarbete med NREP AB
Organisationsnummer	559015-0255 samt 556706-4885
Kontaktuppgifter	Per Edstam Per.edstam@ninedoors.se +46 709 77 99 29  Rickard Svensson Dahlberg rickard.dahlberg@nrep.com +46 8 678 16 61
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	-Situationsplan -Illustrationsbilder -Digital 3D-modell -Anbudsbeskrivning avseende exploatörens verksamhetsmodell enligt anbudsintjudan -Anbudshandling utformad enligt anbudsintjudan med beskrivning av hur anbudsintjudningarna uppfylls. -Årsredovisning för Nine Doors -Proforma balansräkning för NREP Fund II





Underskrift av firmatecknare (samtliga sidor)	
Namnförtydligande	 Per Edstam  Rickard Svensson Dahlberg

### Till Nacka Kommun

Vi tackar för möjligheten att delta i denna markanvisningstävling och är glada att vi kan lämna ett anbud som vi är stolta över och hoppas på att få genomföra.

### **OM ANBUDSGIVAREN**

Nine Doors Poperties AB (**Nine Doors**), som är ett ungt modernt bolag väljer noga samarbetspartners med utgångspunkt i stabilitet, kompetens, ärlighet och förmåga till innovation.

Nine Doors har som verksamhetsmål att genom smart och innovativ bostadsproduktion visa vägen mot ett boende som medverkar till att bryta invanda ohållbara beteendemönster. Vi är övertygade om att bostadsmiljön har en avgörande roll i hur vi väljer att arbeta, nyttja transporter och konsumera. För att förändra invanda beteenden i tillräckligt snabb takt måste vi visa vägen genom att skapa fungerande miljöer som påverkar beteendet mot mer av delningsekonomi och kollektivt resande. Vi tror att man riskerar att låsa eller fördröja en utveckling mot ett hållbart samhälle genom att bygga bostäder som cementerar ohållbara beteenden. Vi vill skapa bostäder som man väljer för känslan som förmedlas av design, material och form i kombination med en vardags funktionalitet och som är anpassade till ett en flexibel livsstil som förändras i hög takt. Det handlar om att, i det lilla, hitta en perfekt avvägd design som i sin funktion också svarar mot form och känsla och att, i det stora, skapa effektiva sociala miljöer som inbjuder till samarbete mellan hushållen.

Vi påverkar beteenden konkret genom att alltid skapa projekt som medverkar till att **minska upplevt bilbehov** och att öka **kollektivt resande**. I varje projekt skall vi aktivt **hålla nere parkeringsantal** genom att erbjuda **fungerande alternativ**. Vi subventionerar **fossilfria poolbilslösningar** men jobbar också med att skapa boendemiljöer som främjar samverkan. Vi försöker att aktivt välja samarbetspartners som tar ett socialt ansvar för sin omgivning och som agerar med **hållbarhetsfokus**.

Vi tror att våra kunder vill bo i vackra miljöer omgivna av beständig, funktionell och vacker design men också att de vill äga **färre saker**, att ladda färre prylar och att ha färre måsten i vardagen. Vi vill erbjuda en enklare vardag genom att skapa miljöer som underlättar till större **samägande** så att mindre tid och pengar läggs på det som har liten betydelse i vardagen. Boendet skall vara det första och största hjälpmedlet till att **frigöra tid och pengar** från det som är oväsentligt. Nacka är, med sitt utbud av natur, skog och vatten en perfekt plats att för oss att utveckla vårt koncept. Vi kan i kvarteret Nya Gatan 3 erbjuda de boende eller förbipasserande inte bara en naturlig mötespunkt och servicenav mellan transporter utan en plats att nyttja för att, när behov uppstår, arbeta ett par timmar, träna eller äta hälsosam mat. Det kan vara ett behov som är återkommande och som passar med förskolehämtningar, studiedagar på skolan eller ett tillfälligt behov till följd av oväntat snökaos i Stockholm. Serviceutbudet planeras dessutom omfatta el-cykelhyra eller andra samnyttjanden, servicemöjlighet, informationsskärmar över väder och över kollektiva resmedel samt poolbilsbokning.

### Projektfinansiering

Finansiering av Projektet Nya Gatan 3 säkerställs genom Nine Doors samarbete **NREP**. NREP förvaltar tillgångar värda ca 3,2 miljarder Euro fördelat över flera fonder och länder äger bland annat Saltsjöbaden Centrum. NREP borgar för finansiell genomförandeförmåga och mycket stor projektutvecklingserfarenhet. NREP är en noga utvald partner som tar ett stort socialt ansvar för sin omgivning och lägger stora resurser på projekt som syftar till att förbättra sin omgivning ur ett globalt perspektiv.

NREPs senaste fond har en kassa om cirka EUR 600 m och varav cirka EUR 200 m är investerade.

Nine Doors koncern förväntas som helhet att göra projektvinster på ca 70mkr under 2017.

### Genomförandeorganisation

Nine Doors samarbetar med Liljewall Arkitekter, NREP och Totalprojekt i Mälardalen, alla erfarna aktörer med stora resurser i sitt respektive ansvarsområde.

### Koncept, Planarbete, bygglov och projektering

Liljewall Arkitekter, Harald Gamrell, Leyla Rahnavard, Tove Svensson, Ludvig Netré och Sophie Trossbach är ansvariga arkitekter under detaljplanearbetet och fram till bygglov. Liljewall kommer även att vara delaktiga under projekteringsfasen.



## NYA GATAN 3 - MARKANVISNINGSTÄVLAN

### Projektkoordination och koncept

Nine Doors grundare Per Edstam är fastighetsjurist och fastighetsutvecklare sedan femton år med bakgrund bland annat som chef för börsnoterade TK Development A/S utvecklingsavdelning i Sverige. Per Edstam står för övergripande projektkoordination samt för övergripande genomförbarhet och har dessutom etablerade relationer med ansvariga hos de bolag som utvecklar övriga kvarter i anvisningsområdet Nya Gatan vilket borgar för goda förutsättningar i planarbetet och inte minst i samordning av kommersiell verksamhet och parkering.

### Finansiering, projektutveckling och kalkyl

NREPs projektorganisation för Nya Gatan 3 består av Rickard S Dahlberg (VD) och Hampus Brodin svarar för finansieringen av projektet samt för att tillsammans med Nine Doors verka för ett kvalitativt genomförande med fokus på långsiktig bärighet ur ett marknads- och hållbarhetsperspektiv.

### Produktion och detaljkalkyl

Totalprojekt i Mälardalen AB är ett entreprenadföretag med en historia av stark effektivitet och lönsamhet. Totalprojekt i Mälardalen AB är delägare i Nine Doors och svarar i detta projekt för kontroll av kostnadskalkyler och genomförande av totalentreprenaden. Huvudansvariga hos Totalprojekt i Mälardalen är Pehr Åsgård och Reine Höglund, båda med erfarenhet från uppförande av kommersiella byggnader, samhällsbyggnader och större bostadsprojekt

### Kommunreferens

Per Edstam har i tidigare befattningar varit med att genomföra nybyggnation av handelsprojekt bland annat i Järfälla, Danderyd, Nyköping, Kristianstad, Mora, Umeå, Karlskrona, Malmö och Gävle samt varit delaktig i kommersiell utveckling av snart sagt varje svensk externhandelsplats.

NREP är idag verksam i hela Norden och äger till exempel Saltsjöbaden Centrum.

Totalprojekt i Mälardalen har uppfört Tullvisitationsbyggnader åt Stockholm Stad och förskolor och idrottsplatser åt Nacka kommun samt samhällsbyggnader åt Eskilstuna kommun, Vallentuna kommun, Nykvarns kommun.

### Annan referens

Totalprojekt i Mälardalen AB uppför idag ca 700 lägenheter åt Riksbyggen, Byggvesta, ALM, Trygghem, Vasallen mfl.

NREP samverkar med Serneke i Göteborg i ett större bostadsprojekt.

Nine Doors är sannolikt först men förhoppningsvis inte sist i Sverige med att tillhandahålla en poolbilsresurs i form av en Tesla modell 3 till ett mindre parhusprojekt i Stureby, Stockholm, till syfte att påverka de boende till att bryta den rådande normen för två bilar per hushåll i villaområden. Projektet är unikt i sitt slag och storlek med modern design och arkitektur i harmoni med funktion och underhållsfria material och visar vägen till smart förtätning i ett gammalt villaområde.

Nine Doors planerar även radhusprojekt och parhusprojekt på egen mark i Boo, Nacka.

Stockholm den 24 februari 2016

Per Edstam

Rickard Svensson-Dahlberg





# Nya gatan 3

Sydöstra kvarteret





# Nya Gatan 3

## Sydöstra kvarteret

### Förslagets huvuddrag:

Grönska, trygghet & gemenskap är vårt förslags huvuddrag.

Det nya kvarteret i det framtida centrala Nacka är välkomnande och inkluderande. Byggnaden som möter rondellen öppnar "famnen" mot gatan med sin generösa entré med sittplatser inkomponerade i fasaden. Grönskande terrasser mot söder ger liv åt fasaderna både vertikalt i fasad och mot gatulivet.

Kvarterets volym trappar upp mot norr och följer den befintliga terrängen samt ger mest fördelaktigt solläge för gården och takterrasserna. Kvarteret består av 6 huskroppar som skiljer sig åt men det huvudsakliga fasadmaterialet är tegel i olika kulör och murförband, som kopplar till den historiska industriorten Nacka. Inslag av trä, plåt och puts är återkommande.

Husen skiljer sig åt vad gäller fönstersättning, detaljering och uttryck men gemensam nämnare är de välkomnande entréerna runt om kvarteret samt gröna tak och terrasser för både rekreation och social gemenskap. Belysning för att stärka tryggheten och skapa ljusa miljöer alla tider på dygnet är en viktig del av förslaget. Indragna och väderskyddade entrépartier är ett genomgående koncept som följer kvarteret runt om. Markbeläggningens (trottoaren) mönster förstärker de indragna partiernas välkomnande känsla.

Vi har valt en varierad typologi vad gäller lägenhetsstorlekar för att på så vis öka mångfald och den sociala hållbarheten. Dels genom möjligheten att flytta inom kvarteret, dels genom att möta människor i olika livssituationer. För att klara bullerkraven placeras enkelsidiga lägenheter antingen mot gård eller i det nordvästra hörnet. Lägenheter större än 2 RoK är alltid genomgående. De boende i kvarteret kommer att kunna nyttja växthusen på tak som samlingslokaler för gemensamma och privata tillställningar.

De större lägenheterna som är genomgående har tillgång till balkong mot gården samt terrasser mot gatan vilket ger en god boendemiljö och flexibilitet.

Gården är upphöjd ovan verksamhetsplan vilket leder till bättre ljusförhållande samt skapar en mer effektiv och sammanhängande verksamhetsplan.

Byggnaderna kommer byggas mycket energieffektiva och med hållbara material, vi har som ambition att utföra projektet med Miljöbyggnad Silver och Svanen certifiering.

Vi vill med vårt förslag bidra till en mer hållbar och spännande stad. En stad som både vi och framtida generationer kan känna stolthet över.

### Verksamhetslokaler: inriktning på typ av verksamhet i kvarteret och lokalernas uttryck

Vi kan i kvarteret Nya Gatan 3 erbjuda de boende eller förbipasserande inte bara en naturlig mötespunkt och servicenav mellan transporter utan en plats att nyttja för att, när behov uppstår, arbeta ett par timmar, träna eller äta hälsosam mat. Det kan vara ett behov som är återkommande och som passar med förskolehämtningar, studiedagar på skolan eller ett tillfälligt behov till följd av oväntat snökaos i Stockholm. Denna service kan avsevärt minska transporter i takt med att de boende och förbipasserande anpassar sina beteendemönster.

Aktivitet och hälsa är konceptet för kvarterets kommersiella ytor. Kärnverksamheten är ett kvalitetsgym på ca 1000-1300 m<sup>2</sup>. I anslutningen till huvudentrén mot rondellen finns ett hälsocafé med trendig profil, verksamheten kan under de varmare månaderna nyttja en del av ytan utanför entrén för uteservering.

I samband med caféet och entrén finns också en yta för "rent a desk", där man kan hyra in sig för tillfälliga arbetsplatser/möten eller teckna abonnemang på en arbetsplats med kontorsbekvämligheter. Mot gamla Värmdövägen finns en livsstilsbutik med inriktning på aktiv fritid som också kan ha gemensamma ytor med gymmet, så som tex en klättervägg i den sydvästra delen där lokalen har dubbel takhöjd. Alla verksamheter får möjlighet till egna entréer men nås också från en verksamhetsgemensam entrélounge innanför huvudentrén. Innanför de stora skjutdörrpartierna möts man av välkomnande verksamheter med öppna entréer i samverkan om sin mottagning av besökare och boende. Loungen med sina verksamheter erbjuder de viktigaste pusselbitarna för att underlätta i vardagen.

### Parkering bil och cykel

Huvudsaklig parkering sker i garaget under kvarteret, här sker ocksåtransport/lastning till butiker. Verksamheterna kräver dock inga tunga transporter så att endast mindre lastbilar behöver angöra. Infarten sker där Nacka kommun pekat ut den, strax ovan kvarterets sydvästra hörn. Tillgänglig angöring till bostadsentréer samt lokaler sker via angöringsfickor längs gata. Lokaler mot lokalgator kan nyttjas för cykelförråd i kombination med verkstad. Verkstaden kan antingen drivas kommersiellt eller vara en verkstad för de boende. Det ska också finnas laddplatser för elcykel. Delar av cykelparkering förläggs i garage. Cykelparkering för besökare integreras delvis med fasad som ett gestaltningselement.

Här finns bokningssystem för samåkningstjänster och mobilitetslösningar, samt information om kollektivtrafikavgångar vid huvudentrén. I det västra hörnet finns också utrymmen för att ta emot leveranser, exempelvis ett kylrum för matkassar beställda på internet. Tanken är att det ska finnas ett fordon som passar för varje tillfälle, allt från elcykel till den smarta elbilen.

Att dessa bokningssystem är lättillgängliga och enkla att använda är en viktig förutsättning för att tjänsterna ska användas och därför finns de även på aktivitetskärrmar i entréloungen. Resebeteendet hos nyinflyttade är lättare att påverka jämfört med redan etablerade individer i ett område. Därför underlättar vi med information som visar avgångar i kollektivtrafiken, väder, trafikinformation mm, även detta på våra aktivitetskärrmar. Den boende skall även kunna utläsa vilket färdmedel som är snabbast till den aktuella destinationen.

### Dagvatten

Dagvattnet hanteras inom kvartersmark, via de gröna terrasserna och taken. Hanteringen sker genom fördröjning till regnbädd i lågpunktsområde på gården där den infiltreras i skelettjorden. Gårdens bjälklag är som minst 0,8 meter för att kunna hantera detta samt skapa möjlighet för plantering av träd.

Dagvatten från taken kan också nyttjas för bevattning genom förvaringstankar/planteringslådorna på terrasser/gård.

### Grönytefaktor

Förslaget har tagits fram med hänsyn till Nackas modell för grönytefaktor, där fem kategorier av ekosystemtjänster premieras:

Sociala värden – Gröna terrasser, gröna tak med plats för odling och gemensamma aktiviteter. Grön gård med plats för lek. Gårdens synliga dagvatten nyttjas till fågelbad och som vattenspeglar som en estetisk tillgång.

Dagvattenhantering – se ovan

Biologisk mångfald – Gröna tak med varierande biotoper från ängstyp till sedum, växthus på tak kan öka variationen på växtligheten. Insektshotell mm. Sedumtak ger stor betydelse för pollinerande insekter och vissa fågelarter. Buskar med bär och frukt planteras på gård till glädje för både djur och människor.

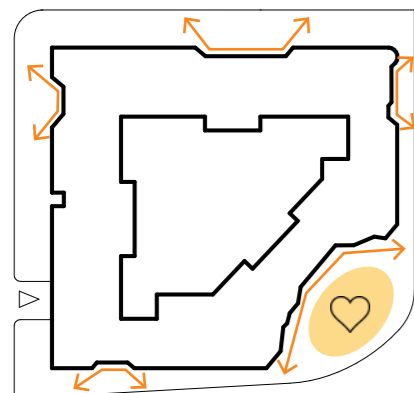
Lokalklimat – Pergolor, gröna terrasser i fasad, gröna tak.

Luftrening – Växter som ökar luftreningen används.

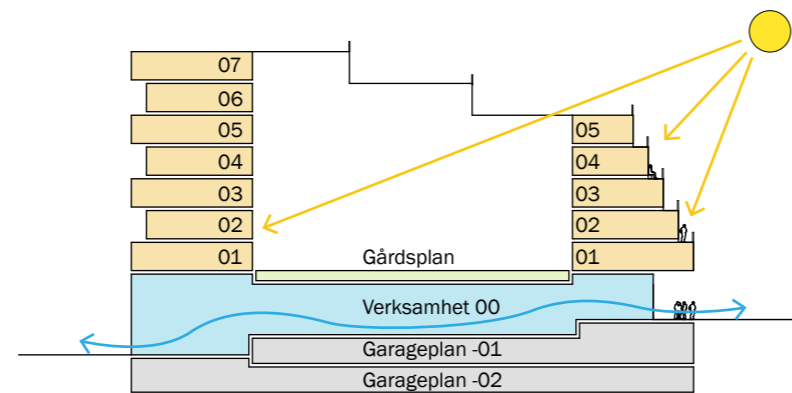
Förslaget ska klara minst grönytefaktor 0,6.

### Avfallshantering

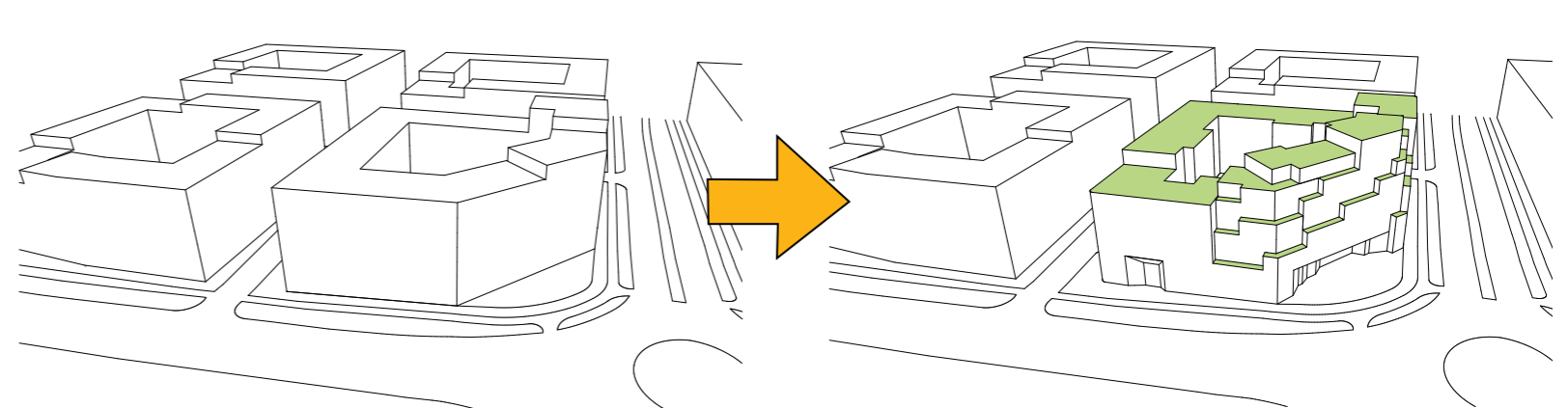
Hushållsavfall hanteras med sopsug. Nedkast placeras på två ställen, en i nordost och en i sydväst så att avstånd till entréer klaras. Nedkassen placeras inom kvartersmark då de integreras i fasadens utformning.



Platsskapande indragna entréer



Principsektion



Byggrätt

Gröna terrasserande fasader mot rondellen

# Solstudier

**21 mars/ 21 september**



kl 9:00



kl 12:00

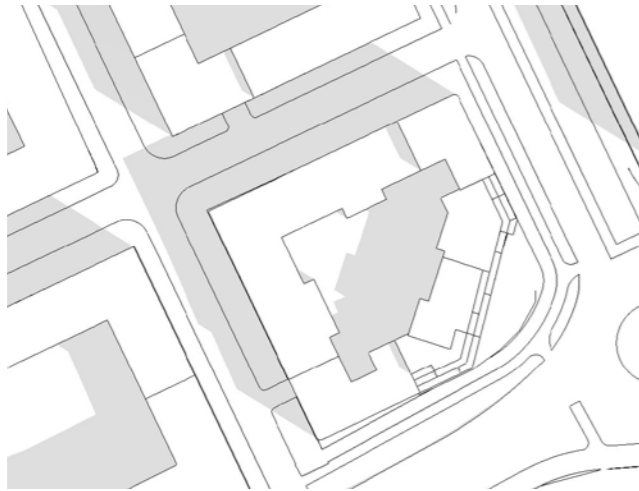


kl 15:00

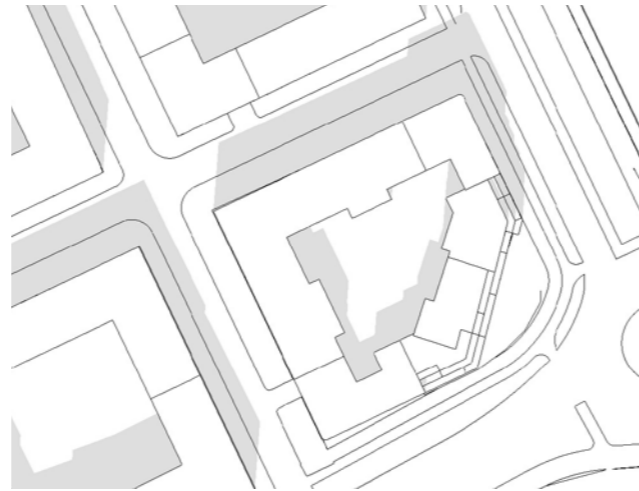


kl 18:00

**21 juni**



kl 9:00



kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00



# Situationsplan

1:500

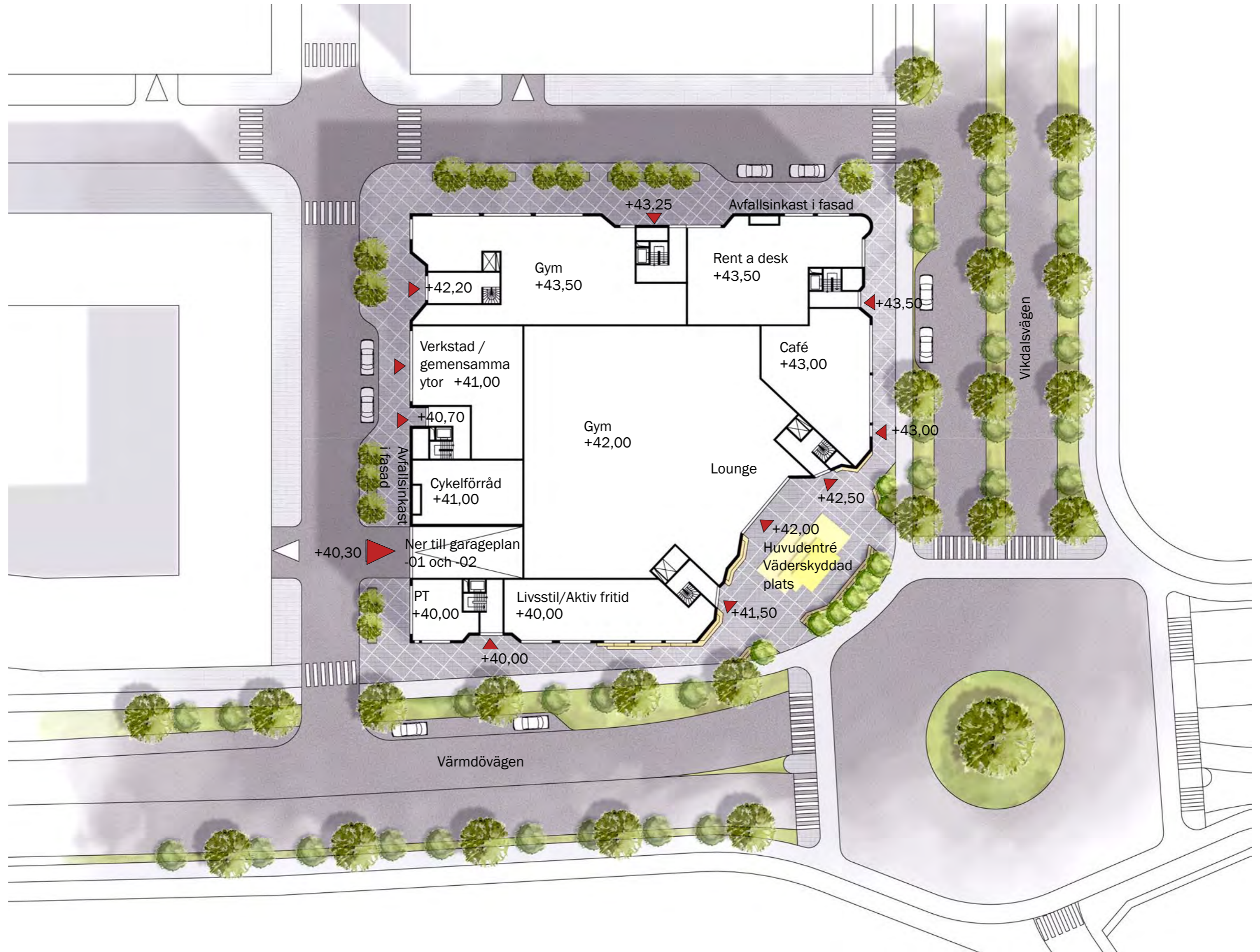


0 25m



# Markplan

1:500



0 25m



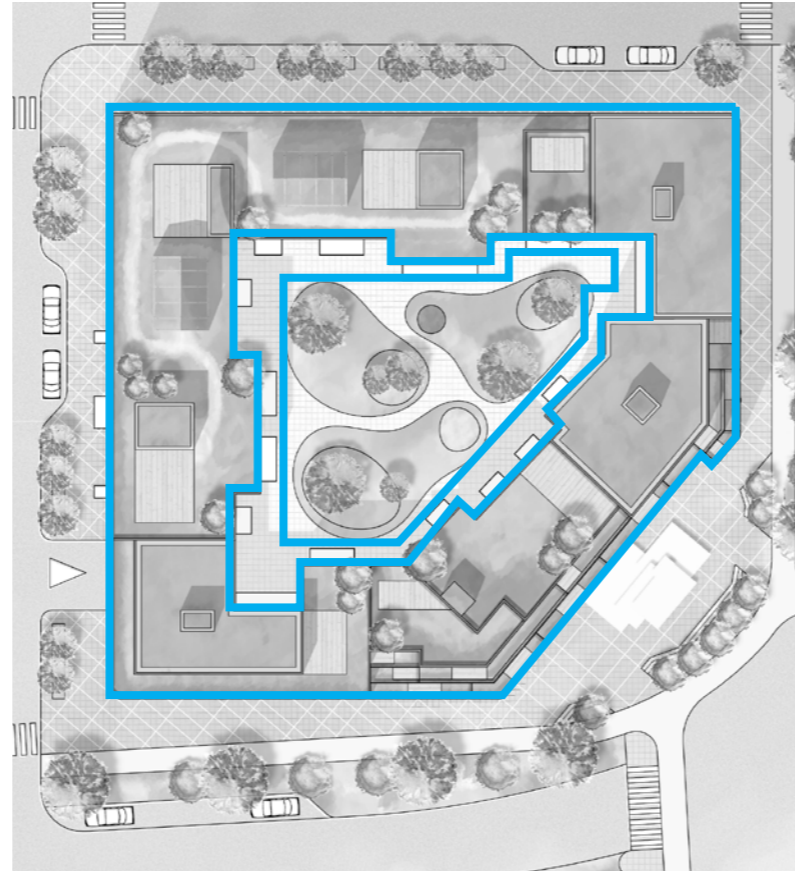
# Kvarteret



## Grönytefaktor

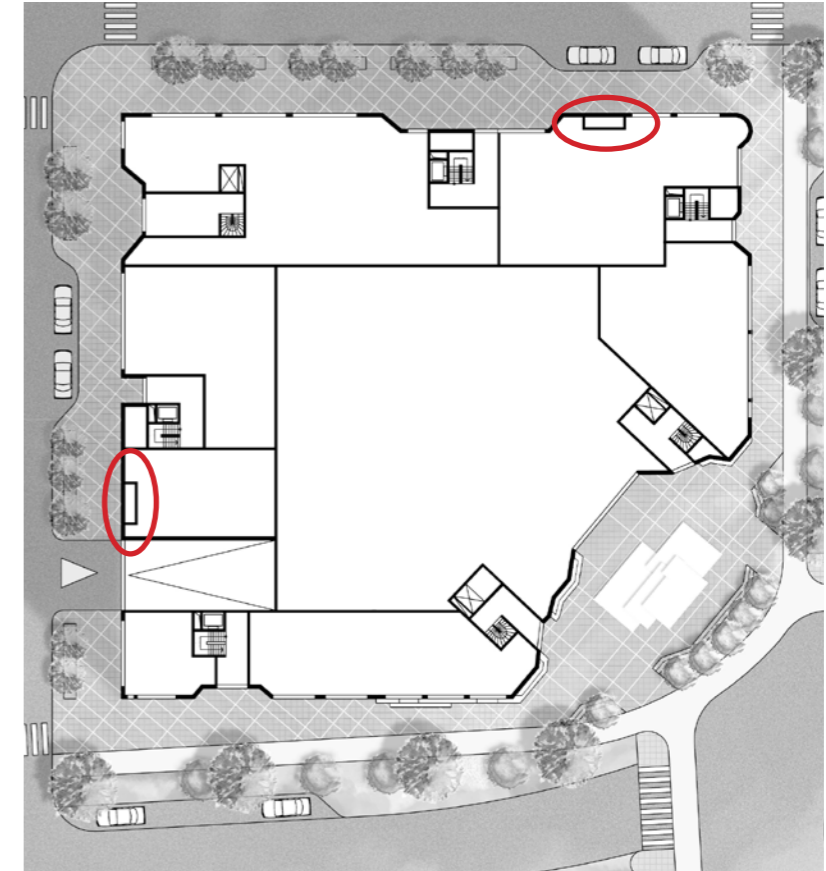
Förslaget har tagits fram med hänsyn till Nackas modell för grönytefaktor, där fem kategorier av ekosystemtjänster premieras:

- Sociala värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Lokalklimat
- Luftrening



## Dagvatten

Dagvattnet hanteras inom kvartersmark, via de gröna terrasserna och taken. Hanteringen sker genom fördröjning till regnbädd i lågpunktsområde på gården där den infiltreras i skelettjorden. Gårdens bjälklag är som minst 0,8 meter för att kunna hantera detta samt skapa möjlighet för plantering av träd.



## Avfallshantering

Hushållsavfall hanteras med sopsug. Nedkast med källsortering placeras på två ställen, en i nordost och en i sydväst så att avstånd till entréer klaras. Nedkassen placeras inom kvartersmark då de integreras i fasadens utformning.



TAKLANDSKAP MED VÄXTHUS



PLANTERING PÅ TERRASSER



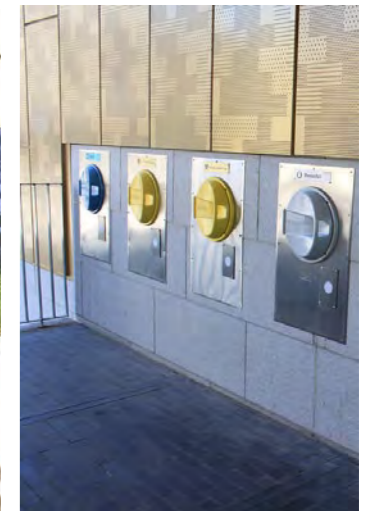
VATTENSPEGEL PÅ GÅRDEN



DAGVATTENHANTERING



VATTENLEK

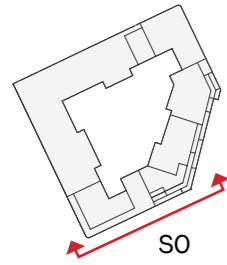


KÄLLSORTERING I FASAD



# Fasader

1:200



INDRAGNA BALKONGER



RÖD TEGELFASAD



INDRAGNA ENTRÉER



VIT PUTSFASAD



TAKTERRASS



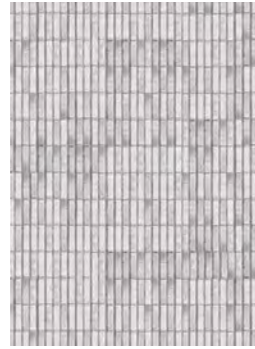
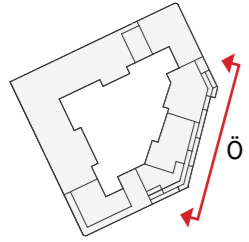
FASAD MOT SYDOST

0 | 10m



# Fasader

1:200



LJUSGRÅ  
TEGELFASAD



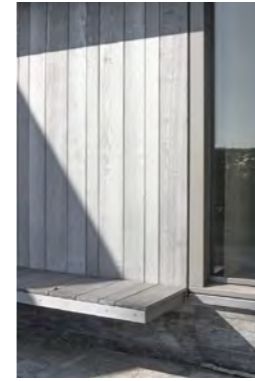
TRÄKARMAR



LJUSSPEL



UPPLYST ENTRÉ



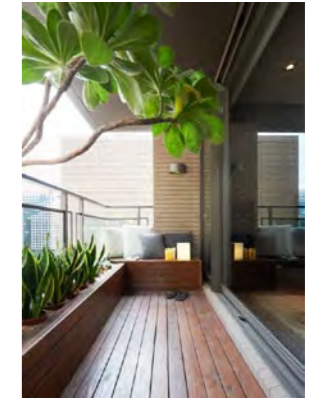
INTEGRERADE  
UTOMHUSMÖBLER



TRÄDETALJER



LÄGENHETSTERRASSER MED  
PLANTERINGSMÖJLIGHET



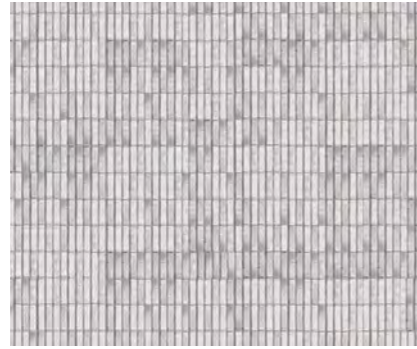
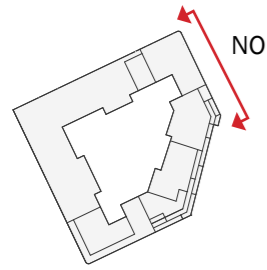
FASAD MOT ÖSTER

0 | 10m



# Fasader

1:200



LJUSGRÅ  
TEGELFASAD



TRÅKARMAR



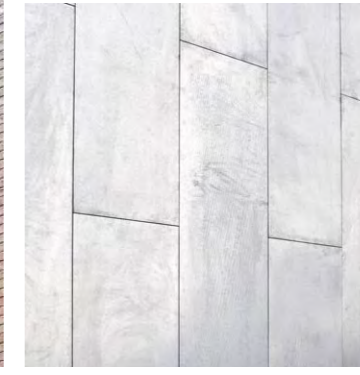
TRÄPANEL VID ENTRÉ



TEGELDETALJER



FRANSKA BALKONGER



PLÅTFASAD VID ENTRÉ



RUNDAD TEGELHÖRN



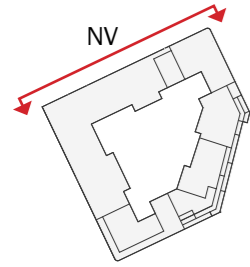
FASAD MOT NORDOST

0 | 10m

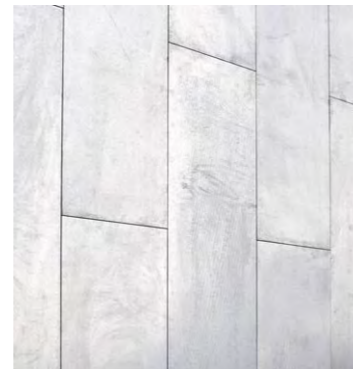


# Fasader

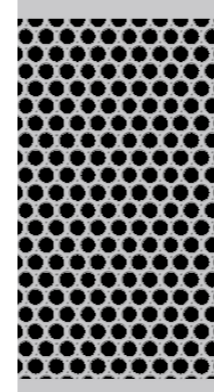
1:200



RÖD TEGELFASAD



ALUMINIUMFASAD



PERFORERAD  
PLÅTRÄCKEN



TRÄFASAD VID ENTRÉ



MÖRK TEGELFASAD



TEGELDETALJER



PLÅTFASAD VID ENTRÉ



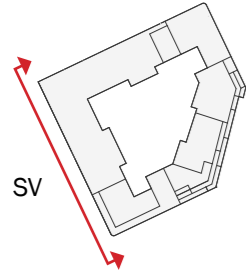
FASAD MOT NORVÄST

0 | 10m



# Fasader

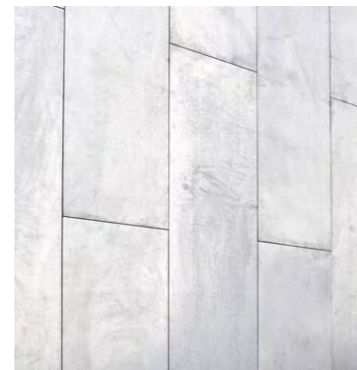
1:200



MÖRK TEGELFASAD



TEGELDETALJER



PLÅTFASAD VID ENTRÉ



GRÅ TEGELFASAD



MÅLAD PLÅT DETALJER



VIT PUTSFASAD



RÖD REGELFASAD



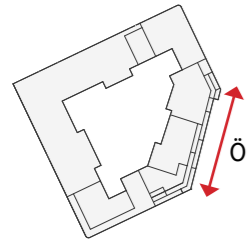
FASAD MOT SYDVÄST

0 10m



# Fördjupning sockelvåning

1:100

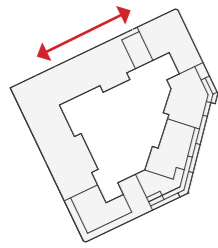


0 | 5m



# Fördjupning sockelvåning

1:100

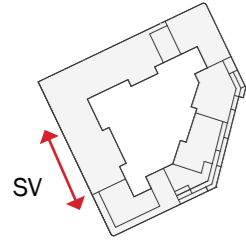


0 5m



# Fördjupning sockelvåning

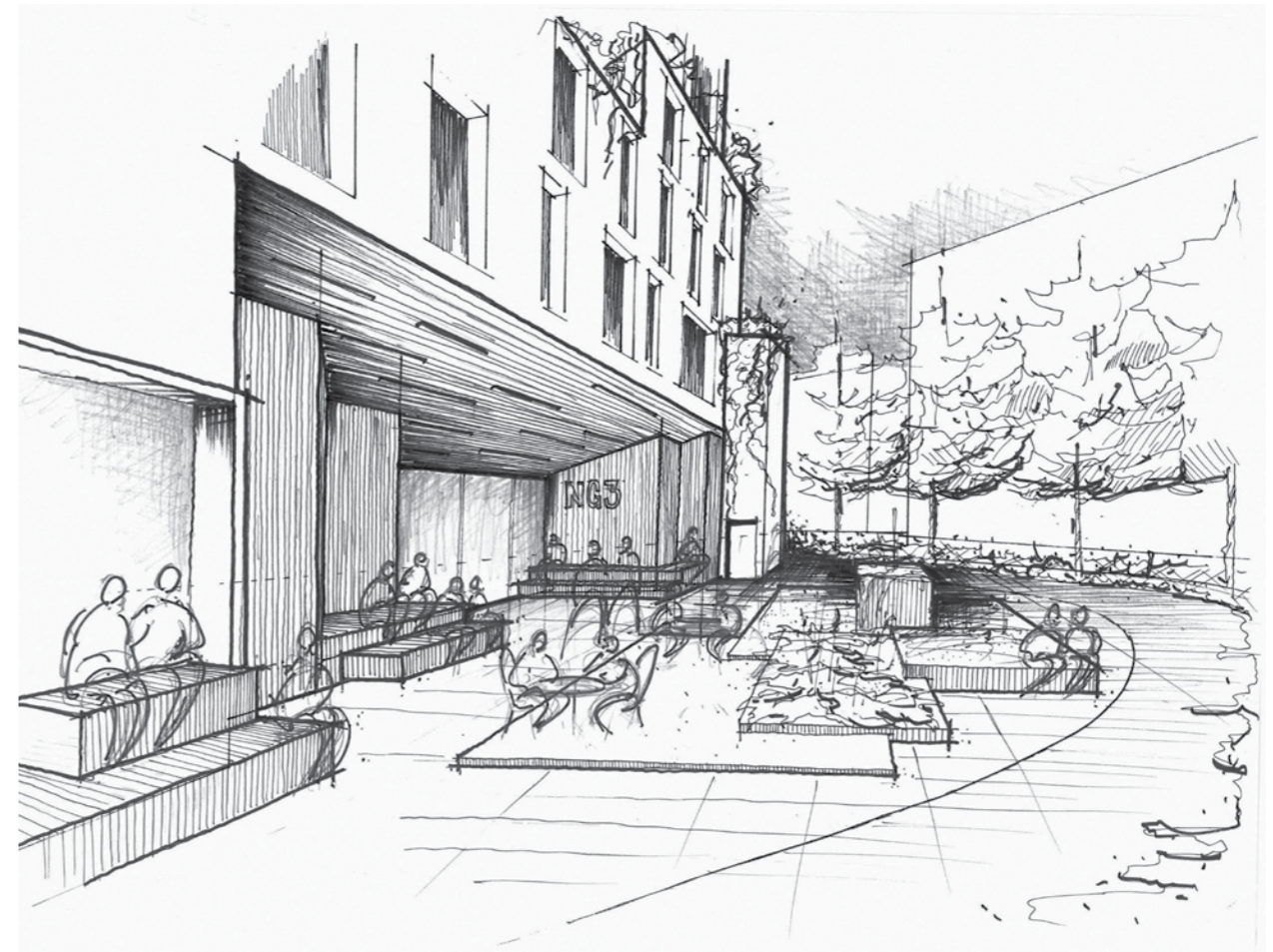
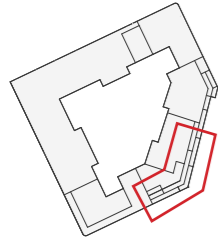
1:100



0 5m



# Fördjupning sockelväning



LJUSRUM I VINTERMÖRKER



UTERUM



DAGVATTENSTRÅK



AVSKÄRMNING MOT GATAN I FORM AV INTEGRERADE UTMHUSMÖBLER



REGNBÄDDAR



UPPLYST ENTRÉ



# Perspektiv från Forumrondellen





# Vy från Vikdalsvägen



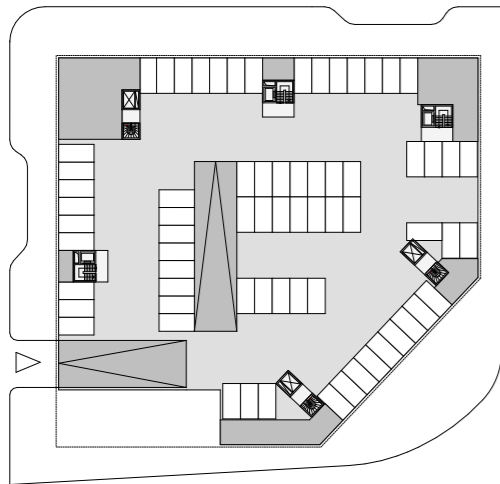


# Takterrasser





# Areasammanställning



Garageplan -01



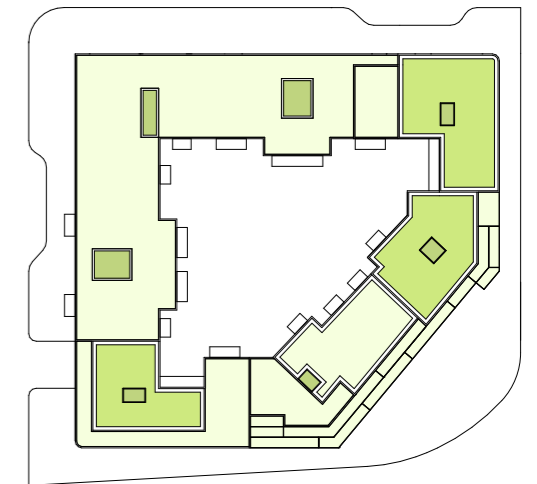
Entréplan 00




Gårdsplan 01



Typplan



Takplan

	VERKSAMHET / HANDEL
	1 ROK
	2 ROK
	3 ROK
	4 ROK /5 ROK
	TAKTERRASSER
	SEDUMTAK
	TEKNIK OCH FÖRRÅD

## Sammanställning area och antal lgh

Ljus BTA bostäder	11474 m2
BOA	9100 m2
LOA	2000m2
ÖVA	400m2

## Lägenhetsfördelning

1 ROK	44st
2 ROK	25st
3 ROK	35st
4-5 ROK	32st
<b>Totalt:</b>	<b>136st</b>

## Bil- och cykelparkering

Antal bilplatser i parkeringsgarage för boende: 76 p-platser (grön p-tal med mobilitetsåtgärder)  
 Antal bilplatser i parkeringsgarage för verksamhet: 38p-platser

Bilplatser för boende inkluderar bilpoolplatser (en bilpoolplats per 50 lägenhet).  
 Antal cykelplatser: ca 330 platser, minst 50% inomhus.

Följande mobilitetsåtgärder kommer att erbjudas:

- Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
- Informationsskärmar om avgångar i kollektivtrafiken i entréloungen.
- Utdelning av cykelhjälm, cykeldatorer och stegräknare.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool minst 10 år. Bilpoolplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resealternativ belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.
- Möjlighet att låna mindre arbetsplatser för boende lokalt.
- En robust IKT-tjänst (Tjänster och informations- o kommunikationsteknik) med surfplattor erbjuds de framtida boende i stadsdelen.



**Årsredovisning**  
**för**  
**Nine Doors Properties AB**

559015-0255

Räkenskapsåret

2015-05-26 – 2015-12-31



Styrelsen för Nine Doors Properties AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-05-26 – 2015-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget utför utformning av byggprojekt.

Bolaget äger aktier i dotterbolaget Nine Doors Holding 1 AB, org nr 559024-3688.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat samtliga andelar i Nine Doors Holding 1 AB, org nr 559024-3688.

Bolaget har under räkenskapsåret också förvärvat och på samma villkor överlåtit fastigheten Serenaden 14 till Serenaden 14 AB.

Bolaget har även tagit fram två konceptmodeller för parhus på plan respektive sluttande tomt samt en marknadsstrategi för koncepthusen. Till koncepthusen har bolaget också tagit fram ett standardiserat upplägg för bostadsrättsförening anpassat för koncepthusen med stadgar och ekonomisk plan för bostadsrättsförening anpassad till parfastigheter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015</b>
	(8 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	-439
Soliditet (%)	22

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 450 000
årets förlust	-438 849
	<b>1 011 151</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2 000 kronor per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	11 151
	<b>1 011 151</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-05-26 -2015-12-31 (8 mån)</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Övriga rörelseintäkter		2 250
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 250</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	1	
Övriga externa kostnader		-1 397 671
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 397 671</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>-1 395 421</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag		1 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 428
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>956 572</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-438 849</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-438 849</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-438 849</b>



**Balansräkning** **Not** **2015-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	3, 4	50 000
Andra långfristiga fordringar	5	2 871 830
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 921 830</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 921 830</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		1 100 000
Övriga fordringar		325 813
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 425 813</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		547 770
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>547 770</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 973 583</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** **4 895 413**



**Balansräkning** **Not** **2015-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	6	
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Aktiekapital (500 aktier)		50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat		1 450 000
Årets resultat		-438 849
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 011 151</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 061 151</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till intresseföretag		3 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		739 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>784 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 895 413</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

<b>Ställda säkerheter</b>	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 *Årsredovisning i mindre aktiebolag*.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Noter

#### Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

#### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31
Inköp	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000
Utgående redovisat värde	50 000

#### Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
Nine Doors Holding 1 AB	100%	100%	500	50 000	
				50 000	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Nine Doors Holding 1 AB	559024-3688	Stockholm	29 867 005	29 817 005	



**Not 5 Andra långfristiga fordringar**

**2015-12-31**

Tillkommande fordringar	2 871 830
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 871 830</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 871 830</b>

**Not 6 Förändring av eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	50 000		
Erhållna aktieägartillskott		1 450 000	
Årets resultat			-438 849
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 450 000</b>	<b>-438 849</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 450 tkr.

Stockholm den 8 mars 2016

Per Edstam  
Ordförande

Pehr Åsgård

Reine Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2016

Adsum Revisorer & Företagskonsulter AB

Anders Silfverling  
Auktoriserad revisor



## **Förslag till beslut om vinstutdelning i Nine Doors Properties AB, 559015-0255.**

Vid årsstämman den 29 mars 2016 föreslås vinstutdelning enligt följande:

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att till förfogande stående vinstmedel, kr 1 011 151, skall disponeras enligt följande:

till aktieägare utdelas (2 000 kronor per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	11 151

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2016.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Vid förslaget till vinstutdelning har styrelsen tagit hänsyn till att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen utdelning samt till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolaget kommer efter utdelningen att ha en soliditet på 1,6 %.

Bolagets kassalikviditet på balansdagen justerad med föreslagen utdelning är 124 %. Bolagets betalningsförmåga kommer inte att försämrats av föreslagen utdelning.

Utdelningen kommer inte att påverka bolagets framtida investeringsförmåga.

Stockholm den 8 mars 2016

Per Edstam

Reine Höglund

Pehr Åsgård



**Årsredovisning**  
för  
**Nine Doors Properties AB**  
559015-0255

Räkenskapsåret  
2015-05-26 – 2015-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Nine Doors Properties AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 29 mars 2016. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 29 mars 2016

Per Edstam



# Årsstämmoprotokoll

fört vid årsstämma i Stockholm den 29 mars 2016 med aktieägarna i Nine Doors Properties AB, 559015-0255.

<b>Närvarande</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Antal röster</b>
Mälarfyren Invest AB	250	250
genom ställföreträdaren Reine Höglund	-	-
Property Republic AB	250	250
genom ställföreträdaren Per Edstam	-	-
Pehr Åsgård	-	-
	<b>500</b>	<b>500</b>

## §1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes Per Edstam.

## §2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes Pehr Åsgård.

## §3 Röstlängd

Det beslutades att ovanstående närvaroförteckning skulle gälla som röstlängd.

## §4 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Reine Höglund.

## §5 Stämmans behörighet

Stämman förklarades sammankallad i laga ordning.

## §6 Godkännande av dagordning

Stämman godkände förelagt förslag till dagordning.

## §7 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015-05-26 – 2015-12-31 föredrogs.

## §8 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.



**§9 Resultatdisposition**

I enlighet med styrelsens förslag beslutade stämman att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 011 151, skulle disponeras enligt följande:

till aktieägare utdelas (2 000 kronor per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	11 151

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2016.

**§10 Ansvarsfrihet**

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015-05-26 – 2015-12-31.

**§11 Arvoden**

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

**§12 Val**

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 3 ledamöter.

Till ledamöter för tiden intill nästa årsstämma hållits valdes:

Pehr Åsgård  
Reine Höglund  
Per Edstam

Till revisionsbolag för tiden intill nästa årsstämma hållits valdes Adsum Revisorer & Företagskonsulter AB, som informerat stämman om att till huvudansvarig revisor har utsetts auktoriserade revisorn Anders Silfverling.

**§13 Avslutning**

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

Protokollförare

Per Edstam

Pehr Åsgård

Justeras

Reine Höglund



IFRS - Profit & loss statement (EURm)	Year to date (YTD)
	ACTUAL
Rent - base	6.1
Rent - service charges	1.0
Rent - other	1.1
<b>Gross rental income</b>	<b>8.2</b>
Property expenses	-1.4
<b>Property NOI</b>	<b>6.7</b>
Management fees	-9.6
Fund expenses	-3.6
<b>Fund NOI</b>	<b>-6.5</b>
Property valuation changes	13.5
Gains on debt instruments (Bassin 7)	0.0
<b>Property valuation and gain Items</b>	<b>13.5</b>
Swap valuation	-0.2
Financial income	2.3
Interest expenses	-2.5
Foreign currency translation and other financial items	0.3
<b>Financial items</b>	<b>-0.1</b>
Current tax	-0.1
Deferred tax	-0.3
<b>Tax</b>	<b>-0.3</b>
<b>Net profit/(loss) after tax</b>	<b>6.5</b>

IFRS - Balance sheet (EURm)	As of
	Q4 2016
Investment properties	183.5
Investments in properties under construction	38.1
Investment in joint ventures	35.7
Debt investments	15.1
<b>Total property assets and investments</b>	<b>272.4</b>
Trade receivables	1.4
Other receivables	14.4
Other assets	6.3
Cash	45.7
<b>TOTAL ASSETS (GAV)</b>	<b>340.2</b>
Share capital and shareholders' contribution	168.8
Retained earnings	-1.7
Equity adjustments	-0.4
Current year result	6.5
<b>NET ASSET VALUE (NAV)</b>	<b>173.2</b>
Bank debt	102.8
Citibank bridge facility	36.0
Swap value (liability)	0.2
Trade payables	2.5
Deferred tax liability	3.6
Other liabilities	22.0
<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>340.2</b>