

## Revisorns yttrande enligt 13 kap. 8 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för apportegendomen

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507 ("Bolaget")

Vi har granskat styrelsens redogörelse daterad 10 maj 2022.

### Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om apportegendom på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de värderingsmetoder som har använts och rimligheten i styrelsens antaganden. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Övriga upplysningar

Som framgår av styrelsens redogörelse består apportegendomen av högst 44 408 960 aktier ("Apportegendomen") i Randviken Fastigheter AB (publ), org.nr 556776-3213 ("Randviken"). Apportegendomen ska tillskjutas av aktieägare i Randviken. Apportemissionen utgör ett led i den större transaktion där Bolaget lagt ett offentligt uppköpserbjudande på samtliga aktier i Randviken. Betalning för samtliga aktier i Randviken ska enligt erbjudandet delvis ske genom apportemission, delvis genom en kontant del. För 68,9 % av aktierna i Randviken ska betalning ske genom apportemission och resterande 31,1 % genom kontant vederlag. Avseende aktievederlag så ska, för varje aktie i Randviken som tillskjuts, aktieägaren ha rätt att teckna 3,6285 aktier i Bolaget och avseende det kontanta vederlaget så ska 61 kronor erläggas för varje aktie i Randviken.

Som vidare framgår av styrelsens redogörelse har styrelsen baserat sin värdering av Apportegendomen på stängningskursen för Randvikens aktie om 56,4 kronor per den 14 april 2022 på Nasdaq First North.

Det beräknade sammanlagda värdet av Apportegendomen, baserat på en kurs om 56,4 kronor, är 2 504 665 344 kronor, varav 843 863 499 kronor avses betalas kontant och resterande 1 660 801 845 kronor betalas med 111 024 021 nyemitterade aktier i Bolaget. Apportegendomen beräknas tas upp till 2 504 665 344 kronor i Bolagets balansräkning.

Det är styrelsens uppfattning att Apportegendomen inte har åsatts ett högre värde än det verkliga värdet för Bolaget samt att Apportegendomen kan antas bli till nytta för Bolagets verksamhet.

Vi har bedömt det av styrelsen presenterade underlaget för att kunna verifiera beskrivningen av Apportegendomen samt ändamålsenligheten och tillämpningen av de metoder som ligger till grund för bedömningen av värdet för Bolaget. Härvid har det inte framkommit något som gjort att vi funnit anledning att ifrågasätta det av styrelsen bedömda värdet.

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 13 kap. 8 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

#### **Uttalande**

Vi anser;

- att Apportegendomen är eller kan antas bli till nytta för Bolagets verksamhet; och
- att Apportegendomen i redogörelsen inte har tagits upp till ett högre värde än det verkliga värdet för Bolaget.

Stockholm per dagen för elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor