

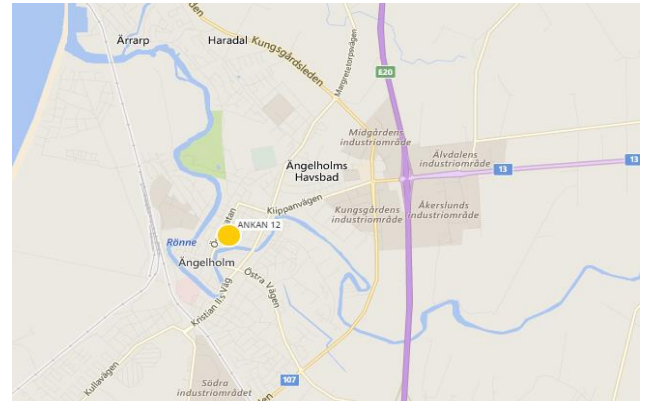
# Ankan 12

Ängelholm  
2020-08-31

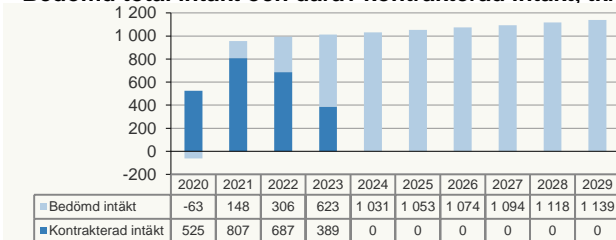
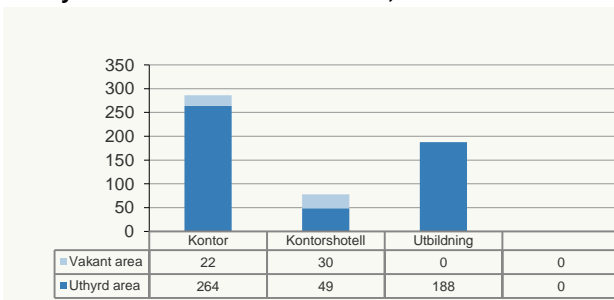
## ANKAN 12, ÄNGELHOLM

## Kortfattat värdeutlåtande

Beteckning	<b>Ankan 12</b>
Adress	<b>Östergatan 26</b>
Område	<b>Centrum</b>
Kommun	<b>Ängelholm</b>
Tomtareal	<b>492 m<sup>2</sup></b>
Värdetidpunkt	<b>aug-2020</b>
Datum	<b>2020-08-31</b>
Besiktningdatum	<b>2017-08-23</b>
Taxeringsvärde, tkr	<b>6 512</b>



## Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr

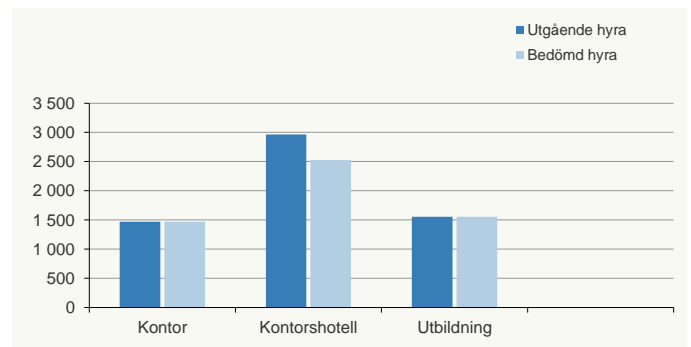
Uthyrbar area och aktuell vakans, m<sup>2</sup>

## Större lokalhyresgäster

Gäst	Area m <sup>2</sup>
Wagner & Sandberg Välbefinnande AB	264
Forsman och Nydahl AB	188
Vakant	30
Vakant	22
Palm & Partners AB	20

## Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	5 %
Kalkylränta	8,1 %
Direktavkastningskrav totalt	6,1 %
-bostäder	
-lokaler	6,1 %
Driftkostnad, kr/m <sup>2</sup>	264
Periodiskt underhåll, kr/m <sup>2</sup>	80
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	



## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten augusti 2020 bedöms till

12 Mkr

## Newsec Advice AB

Linus Åhs, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

 AUKTORISERAD  
 FASTIGHETSVÄRDERARE


Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	552
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	21 747
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,6%
Marknadsvärde/marknadshyra	11,7
Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,8
WALVT	2,3

Beteckning	<b>Ankan 12</b>	Värdetidpunkt	<b>2020-08-31</b>
Adress	<b>Östergatan 26</b>	Kalkylen utförd av	<b>Linus Åhs</b>
Område	<b>Centrum</b>	Datum	<b>2020-08-31</b>
Kommun	<b>Ängelholm</b>	Besiktningdatum	<b>2017-08-23</b>
Län	<b>Skåne</b>	Tomtareal	<b>492 m<sup>2</sup></b>

#### Taxeringsinformation

Typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler och 820, specialenhet, distributionsbyggnad

Värdeår 1956

Lokaler	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m <sup>2</sup>
	1 512	5 000	6 512	1,0 %	65 120	118
Summa	1 512	5 000	6 512		65 120	118

#### Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m <sup>2</sup>	Däruv vakant andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>
Kontor	286	52 %	388	1 470	388	1 470	33	1 500	421	1 472
Kontorshotell	78	14 %	145	2 965	154	3 147	44	1 500	198	2 527
Utbildning	188	34 %	292	1 556	292	1 556	0	0	292	1 556
Summa	552	100 %	825	1 648	833	1 666	77	1 500	911	1 650
	Antal kontrakt/platser	Antal kontrakt/platser								
Summa	-	-	825	1 648	833	1 666	77	1 500	911	1 650

\*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

#### Uppdrag och syfte

Av Acrinova genom Peter Olsson har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för Ankan 12 upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är bokslut.

#### Värderingsstandard och förutsättningar

Värderingen är utförd enligt IVS och RICS standard. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat anges i denna rapport.

#### Underlag

Hyresintäkter, kostnader, areor samt övrig information är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

#### Värderingsmetod

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

#### Värderingsobjekt

##### Område och läge

Fastigheten är belägen i Ängelholms centrum invid Östergatan.

Kommersiell service finns i direkt närhet till värderingsobjektet. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss med hållplatser inom gångavstånd. I övrigt omges fastigheten av i huvudsak bostadsfastigheter med kommersiell verksamhet i gatuplan samt kontorsfastigheter.

Läget bedöms som gott.

##### Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 23 augusti 2017 av Linus Åhs, Newsec, tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

##### Bebyggelse

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i tre plan ovan mark samt källare. Byggnaden uppfördes 1872 och inrymmer kontor.

Byggnaden har stomme av sten och tegel, fasader av tegel och yttertak belagt med tegelpannor. Byggnaden har två-glasfönster med träbågar. Det finns ett trapphus med hiss. Entré och trappor har golvbeläggning av sten och målade väggar av sten.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning.

Kontoren utgörs av cellkontor eller storrum och har delvis glasade innerväggar mot korridor, golv belagda med parkett eller sten, väggarna är målade och inrett utgörs av akustikplattor. Lokalerna är nyligen renoverade och i ett väldigt gott skick. Toaletter har golv av klinkers och helkaklade väggar. Till lokalerna hör pentry och ett enklare kök.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak gott yttre och inre skick och en relativt hög standard.

##### Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **12 000 000 kr (12 Mkr)**.

Värdebedömningen är utförd av Linus Åhs, Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

## ANKAN 12, ÄNGELHOLM

## Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

## Q3-Q4

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Inflationsantagande	0,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Lokaler: andel löpande kontrakt	91,4%	75,8%	61,3%	28,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	5%	9%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
<b>INTÄKTER</b>	<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>	<i>(initialt 9%)</i>										
Lokaler	(1 634)	451	914	929	948	967	986	1 006	1 026	1 046	1 067	1 089
Tillägg fastighetsskatt	(78)	22	43	45	45	48	48	48	48	51	51	51
Tillägg värme, övrigt	(126)	35	70	71	72	74	75	77	78	80	81	83
Vakans, hyresförlust	(-165)	-46	-72	-52	-53	-54	-55	-57	-58	-59	-60	-61
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(1 673)	461	955	993	1 012	1 031	1 053	1 074	1 094	1 118	1 139	1 161
<b>KOSTNADER</b>	<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>											
Driftkostnad	(264)	73	147	149	152	155	158	161	164	167	171	174
Avsättning för periodiskt underhåll	(80)	22	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
Fastighetsskatt lokaler	(118)	33	65	68	68	72	72	72	77	77	77	77
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(462)	128	256	262	266	270	278	282	286	295	299	304
<b>Driftnetto, tkr</b>	<b>(1 210)</b>	<b>334</b>	<b>699</b>	<b>731</b>	<b>746</b>	<b>761</b>	<b>775</b>	<b>792</b>	<b>808</b>	<b>823</b>	<b>840</b>	<b>857</b>
Avgår, tillkommer												
Investering												
<b>Förväntat kassaflöde, tkr</b>	<b>334</b>	<b>699</b>	<b>731</b>	<b>746</b>	<b>761</b>	<b>775</b>	<b>792</b>	<b>808</b>	<b>823</b>	<b>840</b>	<b>857</b>	

Kalkylränta 8,1%  
Direktavkastning sista årets netto 6,09%

Nuvärde restvärde år 10, tkr 6 732  
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr 5 101  
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr 0  
Värdepåverkan av byggrätt, tkr 0  
Avrundning 167

**MARKNADSVÄRDE 12 000 000 kr**

**Värdetidpunkt aug-2020**  
Besiktningdatum aug-2017  
Uthyrbar area 552 m<sup>2</sup>  
Marknadsvärde, kr/m<sup>2</sup> 21 747  
Första årets driftnetto/marknadsvärde 5,6%  
Marknadsvärde/första årets hyra 13,0  
Marknadsvärde/marknadshyra 11,7  
Taxeringsvärde, tkr 6 512  
Marknadsvärde/taxeringsvärde 1,8

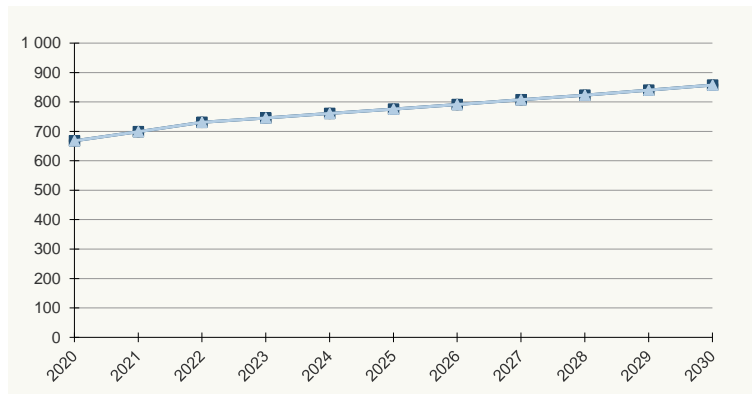


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

**ANKAN 12, ÄNGELHOLM**  
 Östergatan 26

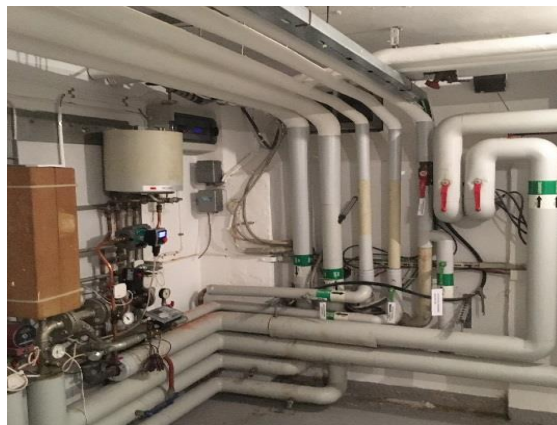
 Hyreslista  
 2020

*Belopp i tkr om inget annat anges*

Objekt	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m <sup>2</sup> (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Moms J/N	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
										tkr	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	ind-%	f-skatt	övrigt
5011-4002	Vakant	Kontorshotell	30					336,04	J			<b>1 500</b>	100		
5011-4004	Palm & Partners AB	Kontorshotell	20	aug-19	jan-21	73		336,04	J	73	3 672 (3 672)	3 672	100		
5011-4006	Forsman och Nydahl AB	Kontorshotell	13	jan-20	dec-20	31		336,04	J	31	2 500 (2 500)	2 500	100		
5011-4007	Wagner & Sandberg Välbefinnande AB	Kontor	264	aug-15	aug-23	388	100	336,04	J	388	1 470 (1 730)	1 470	100	22	46
5011-4008	Vakant	Kontor	22					336,04	J			<b>1 500</b>	100		
5011-4009	Forsman och Nydahl AB	Utbildning	188	aug-19	jul-22	292	100	336,04	J	292	1 556 (1 790)	1 556	100	21	23
5011-4010	Palm & Partners AB	Kontorshotell	16	jan-20	jan-21	40		336,04	J	40	2 454 (2 454)	<b>3 000</b>	100		

ANKAN 12, ÄNGELHOLM

Foton



ANKAN 12, ÄNGELHOLM

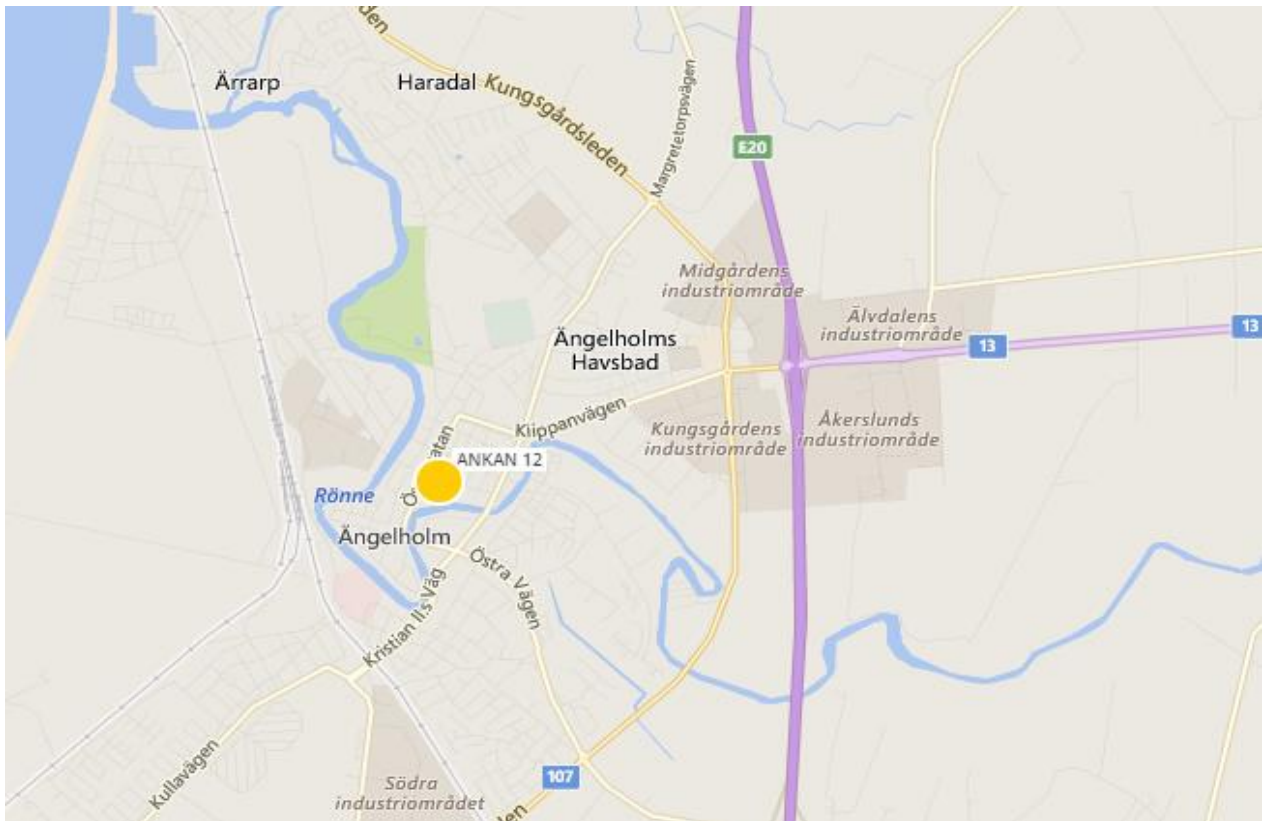


Foton



# ANKAN 12, ÄNGELHOLM

Karta





ANKAN 12, ÄNGELHOLM

Karta



# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighets-strategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

# KONTAKT

## NEWSEC SWEDEN

### Stockholm

Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
info@newsec.se

### Göteborg

Kungsportsavenyn 33  
SE 411 36 Göteborg  
Tel +46 31 733 86 00

### Öresund office

Davidshallsgatan 16  
SE-211 45 Malmö  
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

## NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

### Stockholm

Humlegårdsgatan 14  
P.O Box 5365  
SE-102 49 Stockholm  
Tel +46 8 55 80 50 00  
info@newsec.se

### Göteborg

Sankt Eriksgatan 5  
P.O Box 11405  
SE-404 29 Göteborg  
Tel +46 31 721 30 00

## NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A  
PB 52  
FI – 00101 Helsingfors  
tel. +358 207 420 400  
info@newsec.fi

## NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor  
Postboks 1800 Vika,  
0123 Oslo  
tel +47 23 00 31 00  
info@newsec.no

## NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,  
1113 København  
+45 33 14 50 70  
info@newsec.dk

## NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540  
Fax +372 6640 541  
Roseni 7  
EE-10134 Tallinn, Estonia  
info@newsec.ee

## NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400  
Fax +371 6750 8401  
Zala street 1  
Riga, LV-1011, Latvia  
info@newsec.lv

## NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444  
Fax +370 5 252 6446  
Gediminas av. 20