

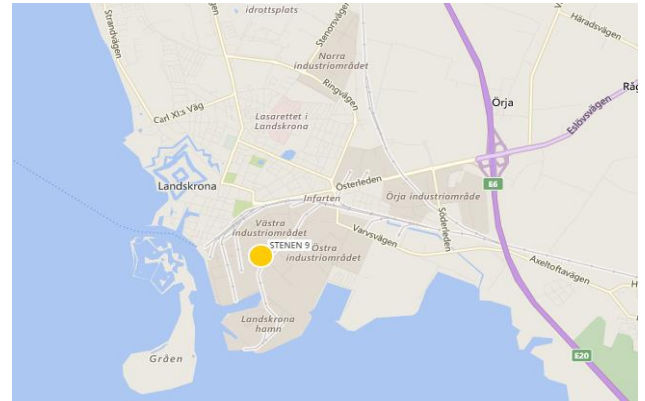
Stenen 9

Landskrona
2020-08-31

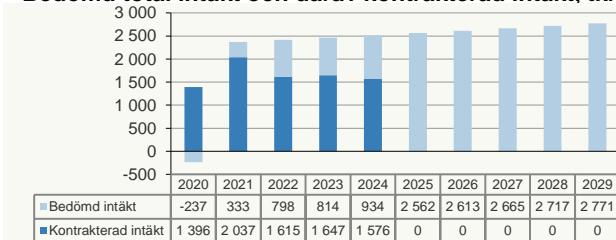
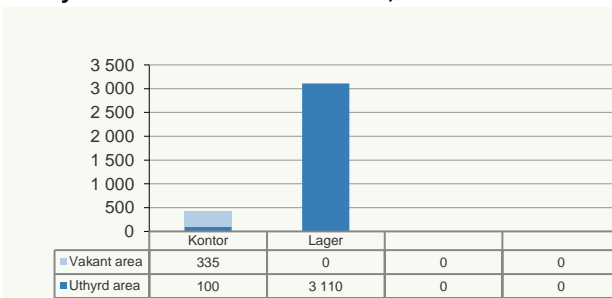
STENEN 9, LANDSKRONA

Kortfattat värdeutlåtande

Beteckning	Stenen 9
Adress	Andra Tvärgatan 49, 61
Område	Västra industriområdet
Kommun	Landskrona
Tomtareal	10 013 m²
Värdetidpunkt	aug-2020
Datum	2020-08-31
Besiktningdatum	2017-08-24
Taxeringsvärde, tkr	6 547



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr

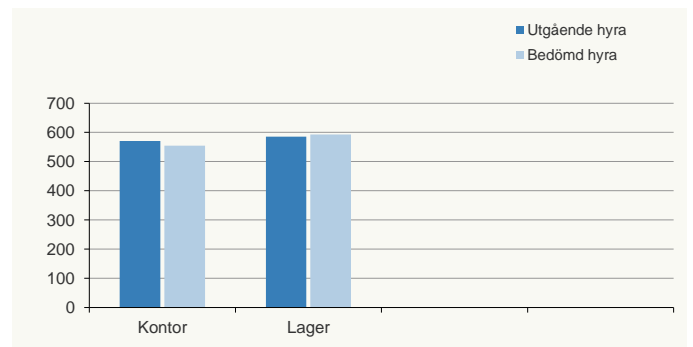
Uthyrbar area och aktuell vakans, m²

Större lokalhyresgäster

	Area m ²
Marinverket AB	1 620
Nobina Sverige AB	1 020
Feab Isolerproffs Syd AB	470
Vakant	335
Laljus AB	100

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	7 %
Kalkylränta	9,2 %
Direktavkastningskrav totalt	7,2 %
-bostäder	
-lokaler	7,2 %
Driftkostnad, kr/m ²	175
Periodiskt underhåll, kr/m ²	40
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten augusti 2020 bedöms till

22 Mkr

Newsec Advice AB

Linus Åhs, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Uthyrbar area, m ²	3 545
Marknadsvärde, kr/m ²	6 206
Första årets driftnetto/marknadsvärde	6,9%
Marknadsvärde/marknadshyra	8,6
Marknadsvärde/taxeringsvärde	3,4
WAULT	3,1

Beteckning	Stenen 9	Värdetidpunkt	2020-08-31
Adress	Andra Tvärgatan 49, 61	Kalkylen utförd av	Linus Åhs
Område	Västra industriområdet	Datum	2020-08-31
Kommun	Landskrona	Besiktningdatum	2017-08-24
Län	Skåne	Tomtareal	10 013 m²

Taxeringsinformation

Typkod 432, industrienhet, lager

Värdeår 1982

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Industri	1 201	5 346	6 547	0,5 %	32 735	9
Summa	1 201	5 346	6 547		32 735	9

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²
Kontor	435	12 %	57	571	57	571	184	550	241	555
Lager	3 110	88 %	1 822	586	1 846	594	0	0	1 846	594
Summa	3 545	100 %	1 879	585	1 903	593	184	550	2 087	589
	Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	1 879	585	1 903	593	184	550	2 087	589

*) 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 Stenen 9 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

Hysesintäkter, 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

Värderingsobjektet ligger i Östra industriområdet i södra Landskrona cirka 1 km från Landskronas kommersiella citykärna. Omgivningen utgörs av byggnader av industriskaraktär. Industriläget bedöms som gott.

Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 24 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 två plan ovan mark samt en högdal. Byggnaden uppfördes 1982 och inrymmer kontor, höglager och verkstad.

Byggnaden har stomme av betong, fasader av plåt och yttertak belagt med papp som är nyligen monterat. Byggnaden har tre- och två-glasfönster med aluminiumbågar. Det finns ett trapphus med spiraltrappa till ena kontorsdelen.

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

Kontoren utgörs av kontorslandskap och storum, golv belagda med parkett och plastmatta, väggarna är målade och innertaken på andra våningsplanet utgörs av akustikplattor. Kontorslokalerna på båda våningsplanen har tillgång till enklare pentry eller kök.

Resterande delar består av höglager och verkstad.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en varierande standard.

Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **22 000 000 kr (22 Mkr)**.

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

STENEN 9, LANDSKRONA

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	91,1%	75,2%	53,5%	53,5%	48,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	7%	8%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	
INTÄKTER	(kr/m ² år 1)	(initialt 9%)										
Lokaler	(582)	1 032	2 089	2 129	2 172	2 215	2 260	2 305	2 351	2 398	2 446	2 495
Tillägg fastighetsskatt	(7)	12	24	24	24	24	27	27	27	27	27	27
Tillägg värme, övrigt	(122)	217	435	442	451	460	469	478	488	498	507	518
Vakans, hyresförlust	(-57)	-101	-178	-182	-185	-189	-193	-197	-201	-205	-209	-213
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(654)	1 159	2 369	2 413	2 461	2 510	2 562	2 613	2 665	2 717	2 771	2 826
KOSTNADER	(kr/m ² år 1)											
Driftkostnad	(175)	310	623	633	645	658	672	685	699	713	727	741
Avsättning för periodiskt underhåll	(40)	71	143	145	148	150	154	157	160	163	166	169
Fastighetsskatt industri	(9)	16	33	33	33	37	37	37	37	37	37	37
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(224)	397	799	810	826	842	862	878	895	912	930	948
Driftnetto, tkr	(430)	762	1 571	1 603	1 635	1 668	1 700	1 734	1 769	1 805	1 841	1 878
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		762	1 571	1 603	1 635	1 668	1 700	1 734	1 769	1 805	1 841	1 878

Kalkylränta 9,2%
Direktavkastning sista årets netto 7,23%

Nuvärde restvärde år 10, tkr 11 220
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr 10 741
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr 0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr 0
Avrundning 39

MARKNADSVÄRDE 22 000 000 kr

Värdetidpunkt aug-2020
Besiktningdatum aug-2017
Uthyrbar area 3 545 m²
Marknadsvärde, kr/m² 6 206
Första årets driftnetto/marknadsvärde 6,9%
Marknadsvärde/första årets hyra 9,5
Marknadsvärde/marknadshyra 8,6
Taxeringsvärde, tkr 6 547
Marknadsvärde/taxeringsvärde 3,4

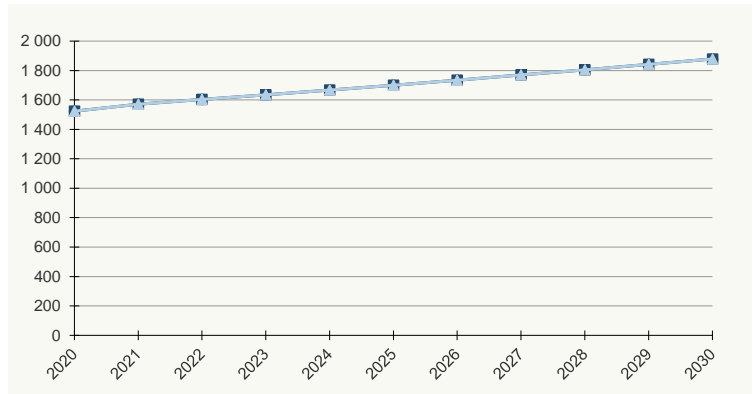


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

STENEN 9, LANDSKRONA
Andra Tvärgatan 49, 61

Hyreslista
2020

Belopp i tkr om inget annat anges

Objekt	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt
5141-4002	Feab Isolerproffs Syd AB	Lager	470	mar-17	maj-21	211	100	336,04	211	449 (481)	500	100	3	12
5141-4004	Nobina Sverige AB	Lager	1 020	jun-19	dec-24	1 060	100	336,04	1 060	1 039 (1 454)	1 039	100	9	414
5141-4005	Vakant	Kontor	335	mar-17				336,04			550	100		
5141-4003	Lajus AB	Kontor	100	jan-18	dec-23	57	100	336,04	57	571 (652)	571	100	1	7
5141-4001	Marinverket AB	Lager	1 620	sep-20	aug-21	551	100	336,04	551	340 (346)	340	100	10	

STENEN 9, LANDSKRONA

Foton



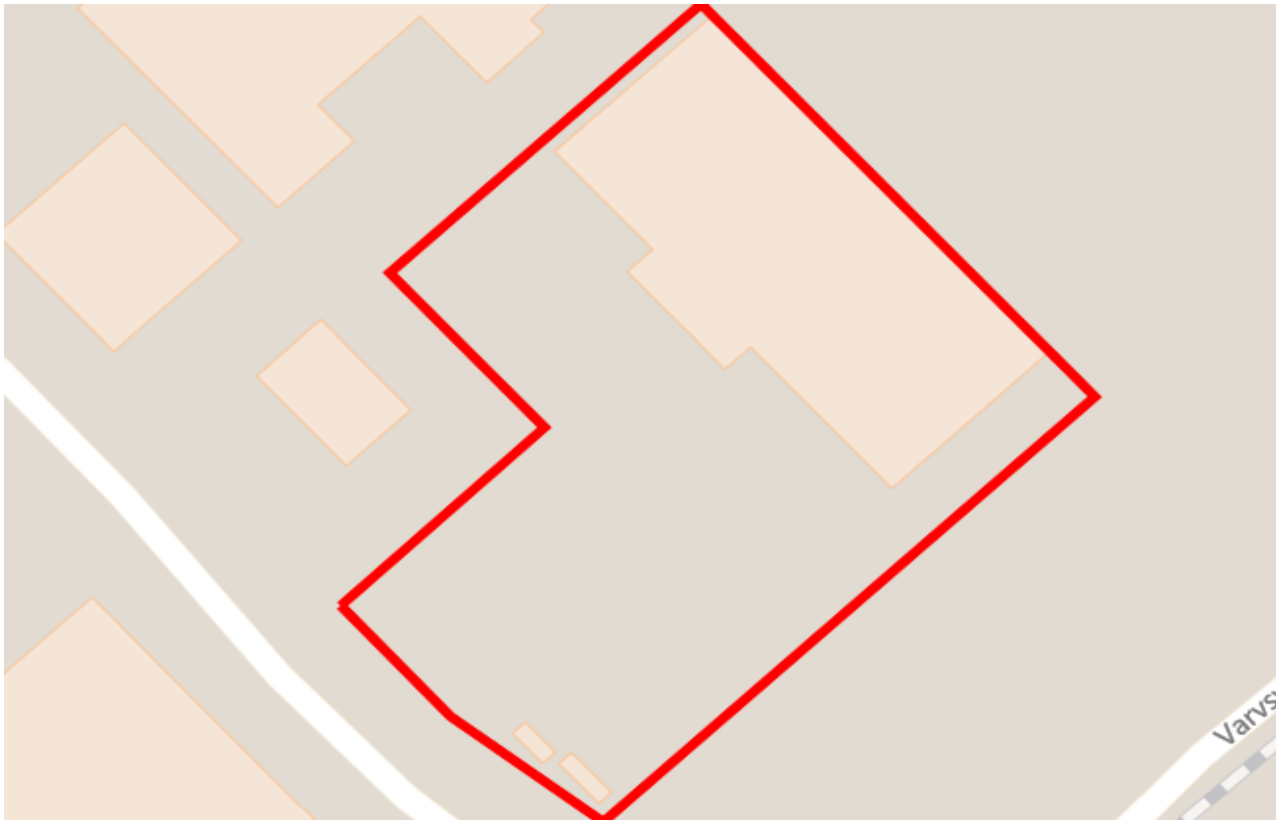
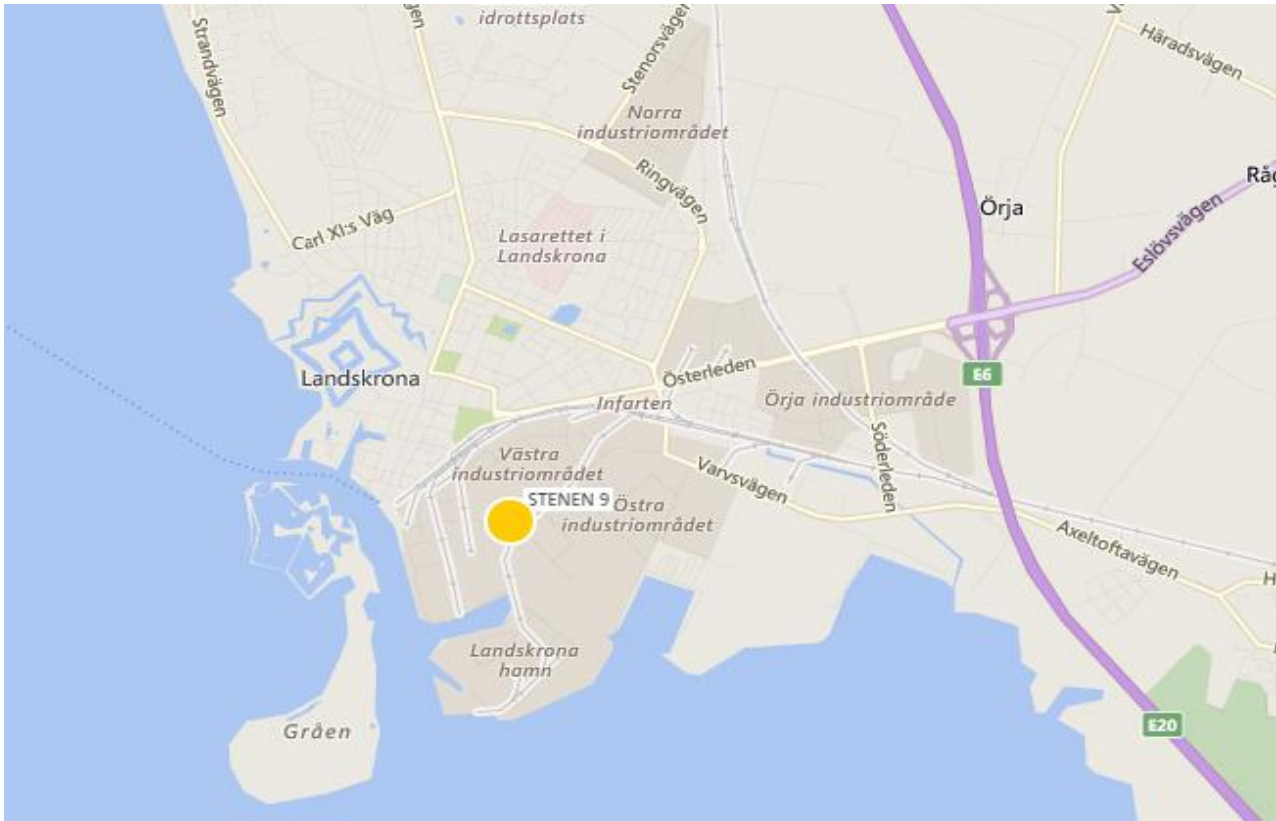
STENEN 9, LANDSKRONA

Foton



STENEN 9, LANDSKRONA

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