



Protokoll nr: 88
Datum: 2021-12-09
Plats och tid: **Ks-salen Skövde stadshus** kl 08:30-10:00
Ort: Skövde

Beslutande: Ulrica Johansson, ordförande
Johan Ask, vice ordförande
Katarina Jonsson
Ulla-Britt Hagström
Maria Hjærtqvist
Robert Ciabatti
Jan Sandelius
Peter Sögaard deltog via Teams §1-5, §10-14
Jonas Eriksson

Personalrepresentanter: Gisela Stell
Joakim Landberg

Övriga närvarande: Tomas Fellbrandt, vd
Monica Schelander, vice vd
Emma Danielsson, kommunjurist

§ 1. Sammanträdets öppnande

Ordförande hälsar alla välkomna och förklarar styrelsesammanträdet öppnat.

§ 2. Val av justerare och protokollförare

Johan Ask valdes till att jämte ordförande justera protokollet. Till protokollförare valdes Monica Schelander.

§ 3. Dagordning

Dagordning för sammanträdet godkänns.

§ 4. Föregående protokoll

Protokoll från föregående styrelsemöte 2021-10-14 genomgås för att därefter godkännas och läggas till handlingarna.

§ 5. Anmälan protokoll från dotterbolagens sammanträden

Följande protokoll från dotterbolagen anmäls.

Kreativa Hus Skövde AB	2021-09-28
Skövde Energi AB	2021-10-05
Skövde Energi Elnät AB	2021-10-05
Skövde Airport	2021-10-12, 2021-11-09
AB Skövdebostäder	2021-10-07
Next Skövde Destinationsutveckling AB	2021-10-14



Vd informerar om innehåll i inkomna protokoll. Protokollen läggs till handlingarna.

§ 6. Anmälningssärenden

- KF § 106/21 Förvärv av Sjöråsen AB med pågående namnändring till Skövde Exploatering AB
- KF § 113/21 Koncernbanken utlåningsramar 2022
- KF § 118/21 Valärenden

Styrelsen beslutar

Styrelsen beslutar lägga informationen till handlingarna.

§ 7. Fullmakt till ekonomiavdelningen

Skövde Stadshus AB har genom avtal uppdragit åt Ekonomiavdelningen hos Skövde kommun att fullgöra uppgifter inom ekonomiadministration. För att underlätta hanteringen av löpande arbetsuppgifter behöver beslut om fullmakt fattas enligt nedan.

Styrelsen beslutar

Styrelsen beslutar att genom fullmakt till följande personer utse dessa till ombud för bolaget under 2022 med rätt att, med iakttagande av i detta beslut angivna villkor och begränsningar, företräda bolaget, föra dess talan och vidta rättshandlingar i övrigt inom nedan angivna områden samt att underteckna dit tillhöriga handlingar och beslutsattestera bokföringsorder:

Rätt att för Skövde Stadshus AB:s räkning utföra utbetalningar och omdisponeringar av pengar på banken utifrån attesterat underlag av bolaget

Bemyndigande till av Skövde kommun anställda ekonomichef Maria Vaziri Hamedani, avdelningschef Annelie Nyman, redovisningschef Andreas Åkegård, finanscontroller Bas Thijssen, handläggarna vid avdelning ekonomi och verksamhetsstyrning Torbjörn Bäck, Jenny Larsson, Marie Gustafsson, Lise-Lott Lindelöf, Sandra Svarén, Camilla Ljungberg, Kajsa Pålsson, Gustav Sandzén, Linda Skoglund, Maria Sjöqvist och Rebecca Andersson att två i förening ha rätt att för Skövde Stadshus AB:s räkning utföra utbetalningar och omdisponeringar av pengar på banken utifrån attesterat underlag av bolaget samt beslutsattestera bokföringsorder. För utbetalning rörande skattedeklarationer och inkomstdeklarationer se nedan.

Rätt att företräda Skövde Stadshus AB vad gäller skattedeklarationer och inkomstdeklaration.

Bemyndigande till av Skövde kommun anställda ekonomichefen Maria Vaziri Hamedani, avdelningschef Annelie Nyman, redovisningschef Andreas Åkegård, handläggarna vid avdelning ekonomi och verksamhetsstyrning Torbjörn Bäck, Jenny Larsson, Camilla Ljungberg, Kajsa Pålsson, Gustav Sandzén, Sandra Svarén, Maria Sjöqvist och Rebecca Andersson samt handläggarna på löneavdelningen Emma Melin, Jennie Kron Isaksson och Johan Hult att företräda Skövde Stadshus AB avseende skattedeklarationer och inkomstdeklaration samt beslutsattestera bokföringsorder och utbetalningar inom området.



Rätt att ansöka om betalningsförelägganden och utmätningar.

Av Skövde kommun anställda ekonomichef Maria Vaziri Hamedani, avdelningschef Annelie Nyman, kommunjurist Emma Danielsson eller stadsjurist Tobias Carlgren, får envar tillsammans med någon av handläggarna vid avdelningen ekonomi och verksamhetsstyrning Marie Gustavsson, Lise-Lott Lindelöf eller Linda Skoglund för Skövde Stadshus AB räkning ansöka om betalningsförelägganden och utmätningar.

Beslutsattesteranter

Vid Skövde kommun anställda Torbjörn Bäck, Linda Skoglund, Camilla Ljungberg, Kajsa Pålsson, Jenny Larsson, Gustav Sandzén, Rebecca Andersson, Sandra Svarén, Marie Gustavsson, Lise-Lott Lindelöf, Maria Sjöqvist och Andreas Åkegård tilldelas rätten att beslutsattestera bokföringsorder inom de områden som inte reglerats ovan.

Protokollsanteckning

Till protokollet noteras särskilt att revideringar av ovanstående beslut i form av att ersätta/utbyta ovan namngivna personer till följd av ändringar i de befullmäktigades anställning i Skövde kommun enligt styrelsens förmenande är att ses som sådana löpande förvaltningsåtgärder som det åvilar verkställande direktör att sköta jml. 8 kap. 29 § 1 st. Aktiebolagslagen.

§ 8. Skövde Exploatering AB – förvärv av Eldaren 6

I syfte att skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö – Skövde Science City förvärvar kommunen fastigheten Eldaren 6 genom förvärv av Kartåseneldaren6 AB, org. nr. 559332-5409. Kommunfullmäktige behandlar ärendet den 31 januari 2022 och förvärvet förväntas ske genom Skövde Stadshus AB:s helägda dotterbolag Skövde Exploatering AB. Överenskommet pris för fastigheten är 42 miljoner kronor. Finansiering av aktieförvärvet sker genom lån från koncernbanken till Skövde Exploatering AB. Med ett eget kapital i Kartåseneldaren6 AB på 25 000 kr (kassa) innebär det ett preliminärt aktiepris om totalt 38 068 100 kr. Finansiering sker genom lån från koncernbanken till Kartåseneldaren6 AB om 2 322 174 kronor, för att Kartåseneldaren6 AB på tillträdesdagen ska lösa skuld till säljaren för införsäljningen av fastigheten samt betala stämpelskatten om 566 653 kr enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet. Bokfört värde på fastigheten och stämpelskatt uppgår till 2 322 174 kr. Säljaren står för stämpelskatten genom att den adderats till det bokförda värdet (= Skillnaden mellan det överenskomna värdet och det bokförda värdet har på så sätt minskat i motsvarande grad)samt har avdrag för latent skatt skett med 1 634 726 kr.

Styrelsen beslutar

Styrelsen beslutar att ställa sig bakom Skövde Exploatering AB:s förvärv av Eldaren 6 genom förvärv av Kartåseneldaren6 AB, org. nr. 559332-5409, under förutsättning att kommunfullmäktige så beslutar.

Bilaga 1. Aktieöverlåtelseavtal

Bilaga 2. Värdering Eldaren 6

§ 9. Kreativa Hus Skövde AB – bussdepå



Vice vd informerar om kommande investering av Kreativa Hus Skövde AB. Bolaget äger idag en central fastighet i området Skövde Science City som inrymmer en bussdepå. Avtalet löper ut 14 juni 2024. Då området ska ställas om med anledning av antaget planprogram krävs ny lokalisering för bussdepå. Kreativa Hus Skövde AB har för avsikt att genomföra en förprojektering tillsammans med Västtrafik och Västfastigheter innebärandes att Kreativa Hus Skövde AB kommer genomföra en byggnation av ny bussdepå på Timboholmsområdet vilken kommer förhyras av Västtrafik.

Styrelsen beslutar

Styrelsen godkänner informationen.

§ 10. Instruktioner stämooombud Skövde Airport AB

I kommunfullmäktiges beslut § 95/21, omställning av flygplatsområde till etableringsmark för nya industrier, gavs uppdrag till Skövde Airport AB att ta fram avvecklingsunderlag.

Avvecklingsunderlaget kommer att behandlas av kommunfullmäktige.

Styrelsen beslutar

Styrelsen beslutar att ge följande instruktioner till stämooombud på kommande bolagsstämma i Skövde Airport AB:

- att rösta för att Skövde Airport AB ska gå i likvidation
- att rösta för förslag till likvidator och från vilken dag likvidationen ska gälla enligt Skövde Airport AB:s styrelses förslag.

Ovanstående instruktioner ges under förutsättning att Skövde kommunfullmäktige godkänner Skövde Airport AB:s avvecklingsunderlag.

§ 11 Vd-rapport med information kommunkoncern

Vd rapporterar följande:

- Ägardialog med Skövde Energi AB är framflyttad till den 25 januari 2022.
- En konkret etableringsförfrågan har inkommit från Northvolt/Volvo Cars som tillsammans planerar investera i en ny battericellsfabrik med cirka 2 500 anställda. Under hösten har ett beredningsarbete pågått i syfte att skapa förutsättningar för att vara alternativet för denna stora etablering och beredningsarbetet genomförs i team med representanter från flera olika delar inom kommunkoncernen. Skövde är en av slutkandidaterna i val av etableringsort.
- Koncernutvecklingsdagen planeras till den 20 januari på Science Park Skövde och kommer bland annat ägnas åt platsvarumärket, etableringar, Skövde Science City och Science Park Skövde. Beroende på utvecklingen av covid kan dagen komma att flyttas fram.
- Rekrytering av en efterträdare till Lisa Lindgren, vd Balthazar Science Center, pågår. En avtackning för Lisa Lindgren planeras till den 14 januari.



§ 12. Övriga frågor

Inga övriga frågor togs upp.

§ 13. Nästa styrelsesammanträde

Nästa styrelsesammanträde är inplanerat till den 2022-02-17 kl. 08:30.

§ 14. Avslutning

Ordförande tackar alla för det gångna året och önskar en god jul och ett gott nytt år och förklarar mötet avslutat.

Mötesordförande

Ulrica Johansson

Protokollförare

Monica Schelander

Justeras

Johan Ask

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Karteld AB

och

Skövde Exploatering AB

avseende samtliga aktier i

Kartåseneldaren6 AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	PARTER	4
2	BAKGRUND	4
3	DEFINITIONER	4
4	ÖVERLÅTELSE	6
5	KÖPESKILLING.....	6
6	ÅTAGANDEN FÖRE TILLTRÄDESDAGEN	7
7	TILLTRÄDE	8
8	TILLTRÄDESBOKSLUTET.....	9
9	SÄLJARENS GARANTIER.....	11
10	FRISKRIVNING	15
11	PÅFÖLJD OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR.....	15
12	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN	17
13	MEDDELANDEN	17
14	FULLSTÄNDIG REGLERING, ÄNDRINGAR M.M.	18
15	KOSTNADER.....	18
16	SKALBOLAGSDEKLARATION	18
17	TVISTLÖSNING.....	19

BILAGOR

- Bilaga 2.2 Kopia av Köpekontrakt/Köpebrev för Bolagets förvärv av Fastigheten
- Bilaga 5.1.1 Proformabalansräkning och köpeskillingsberäkning
- Bilaga 9.2.7 Bolagets registreringsbevis
- Bilaga 9.2.8 Bolagsordning
- Bilaga 9.2.16 Förteckning Serviceavtal
- Bilaga 9.3.2 FDS-utdrag
- Bilaga 9.3.3 Förteckning Hyresavtal
- Bilaga 9.4.1 Avdragen moms för ny-, till- eller ombyggnad
- Bilaga 9.4.2 Fördelning skattemässigt värde

1 PARTER

- 1.1 Karteld AB, 559332-5391, Kållandsgatan 20, 531 30 Lidköping ("Säljaren")
- 1.2 Skövde Exploatering AB, 556843-6769, Fredsgatan 4, Stadshuset, 541 30 Skövde ("Köparen")
- 1.3 Ovan angivna parter benämns nedan var för sig "Part" och gemensamt för "Parterna".

2 BAKGRUND

- 2.1 Säljaren äger samtliga aktier i Kartåseneldaren6 AB, 559332-5409 ("Bolaget"). Bolaget har ett registrerat aktiekapital om 25 000 kronor fördelat på 250 aktier ("Aktierna").
- 2.2 Bolaget kommer på Tillträdesdagen vara civilrättslig ägare till fastigheten Eldaren 6 i Skövde kommun ("Fastigheten") utifrån köpekontrakt och köpebrev i enlighet med Bilaga 2.2.
- 2.3 Säljaren önskar avyttra och Köparen önskar förvärva samtliga aktier i Bolaget varför Parterna träffat följande aktieöverlåtelseavtal ("Avtalet").
- 2.4 Parterna är ense om att Köparen äger rätt att transportera sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till Skövde kommun eller till annan av Skövde kommun kontrollerad juridisk person.

3 DEFINITIONER

I Avtalet ska följande begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna.

"Aktierna"	avser samtliga aktier i Bolaget.
"Avtalet"	avser detta aktieöverlåtelseavtal, inklusive bilagor, och vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till dessa i enlighet med punkt 14.4.
"Avtalsdagen"	avser den dag Parterna undertecknar Avtalet.
"Bankdag"	avser dag (förutom lördag och söndag) då kommersiella banker i Sverige har öppet för allmän bankverksamhet (ej enbart för banktjänster via telefon och internet).
"Bolaget"	har den betydelse som anges i punkt 2.1.

”Brist/-er”	avser avvikelse från av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande.
”Fastigheten”	har den betydelse som anges i punkt 2.2.
”Garanti(n)/-er(na)”	avser garanti/-er som lämnas av Säljaren i punkt 9.
”Hyresavtal/en”	har den betydelse som anges i punkt 9.3.3.
”Internskulden”	Bolagets nettoskuld per Tillträdesdagen till Säljaren.
”Köparen”	har den betydelse som anges i punkt 1.2.
”Part(en)”	avser Säljaren och Köparen var för sig.
”Parter(na)”	avser Säljaren och Köparen gemensamt.
”Preliminära Köpeskillingen”	har den betydelse som anges i punkt 5.1.2.
”Proformabalansräkningen”	avser en preliminär balansräkning, upprättad i enlighet med Redovisningsprinciperna, utvisande Bolagets bedömda ställning och eget kapital per Tillträdesdagen samt köpeskillingsberäkning.
”Redovisningsprinciperna”	avser god redovisningssed i Sverige.
”Serviceavtalen”	har den betydelse som anges i punkt 9.2.16.
”Skada”	avser direkt kostnad eller annan direkt förlust – dock innefattande hyresbortfall – som drabbar Köparen och/eller Bolaget.
”Skatt”	avser alla direkta och indirekta skatter, källskatter och avgifter, inklusive, men inte begränsat till, inkomstskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, källskatter och fastighetsskatt och eventuell ränta, skattetillägg eller straffavgift därpå.
”Slutliga Köpeskillingen”	har den betydelse som anges i punkt 5.1.1.

”Såvitt Säljaren känner till”	avser den faktiska kännedom som Erik Collin och Säljaren har eller rimligen borde ha på Avtalsdagen.
”Säljaren”	har den betydelse som anges i punkt 1.1.
”Tillträdet”	har den betydelse som anges i punkt 7.3.
”Tillträdesdagen”	avser det datum som anges i punkt 7.1 eller annan dag som Parterna skriftligen överenskommer.
”Tillträdesbokslutet”	avser en efter Tillträdet enligt punkt 8 upprättad, i enlighet med Redovisningsprinciperna, resultat- och balansräkning för Bolaget per Tillträdesdagen.
”Underliggande Fastighetsvärde”	42 000 000 kronor vilket utgör ett mellan Parterna överenskommet värde på Fastigheten.

4 ÖVERLÅTELSE

- 4.1 På de villkor som framgår av Avtalet överläter Säljaren Aktierna, och därmed indirekt Fastigheten, till Köparen och Köparen förvärvar Aktierna, och därmed indirekt Fastigheten, från Säljaren, tillsammans med samtliga rättigheter/skyldigheter knutna till Aktierna.
- 4.2 Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen när den Preliminära Köpeskillingen har erlagts.

5 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Aktierna ska betalas genom betalning av den Preliminära Köpeskillingen, vilken sedan ska fastställas genom den Slutliga Köpeskillingen.

5.1 Beräkning av den Preliminära och Slutliga Köpeskillingen

- 5.1.1 Säljaren har upprättat en Proformabalansräkning som anger Säljarens uppskattning av hur en konsoliderad balansräkning för Bolaget kommer att se ut per Tillträdesdagen, Bilaga 5.1.1 (”Proformabalansräkningen”).
- 5.1.2 Den preliminära köpeskillingen för Aktierna (”Preliminära Köpeskillingen”) uppgår till trettioåtta miljoner sextioåtta tusen etthundra (38 068 100) kronor, motsvarande summan av

- a) Bolagets eget kapital såsom definierat i 3 kap. 10a § årsredovisningslagen (1995:1554) enligt Proformabalansräkningen,
- b) plus (+) skillnaden mellan Underliggande Fastighetsvärde och Fastighetens bokförda värde per Tillträdesdagen enligt Proformabalansräkningen (det antecknas att stämpelskatten (566 653 kr) balanseras som anskaffningskostnad och att skillnaden mellan Underliggande Fastighetsvärde och bokfört värde minskas i motsvarande grad)
- c) minus (-) överenskommet avdrag med 20 procent av latent skatt med en miljon sexhundra-trettiofyra tusen sjuhundra-tjugosex (1 634 726) kronor.

5.1.3 Den slutliga köpeskillingen för Aktierna ("**Slutliga Köpeskillingen**") ska uppgå till ett belopp som motsvarar summan av

- a) Bolagets eget kapital såsom definierat i 3 kap. 10a § årsredovisningslagen (1995:1554) enligt Tillträdesboks slutet,
- b) plus (+) skillnaden mellan Underliggande Fastighetsvärde och Fastighetens bokförda värde per Tillträdesdagen enligt Tillträdesboks slutet, (det antecknas att stämpelskatten (566 653 kr) balanseras som anskaffningskostnad och att skillnaden mellan Underliggande Fastighetsvärde och bokfört värde minskas i motsvarande grad)
- c) minus (-) överenskommet avdrag med 20 procent av latent skatt med en miljon sexhundra-trettiofyra tusen sjuhundra-tjugosex (1 634 726) kronor.

5.1.4 Intäkter och kostnader som avser tiden innan Tillträdesdagen ska tillfalla respektive belasta Säljaren och för tiden därefter Köparen.

6 ÅTAGANDEN FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Säljaren ska tillse att Bolaget drivs och att Fastigheten förvaltas på sedvanligt sätt (och därvid tillse bland annat att samtliga kostnader för Fastighetens drift betalas) fram till och med Tillträdesdagen. Säljaren ska även tillse att Bolaget till och med Tillträdesdagen inte förändrar, säger upp eller träffar nya hyresavtal eller andra avtal eller fattar viktigare beslut rörande Bolaget eller Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.
- 6.2 Skulle Fastigheten innan Tillträdet drabbas av brand eller annan skada som inte dessförinnan har avhjälpats, ska överlåtelsen av Aktierna ändå fullföljas med oförändrat Underliggande Fastighetsvärde, varvid Bolaget som ersättning för skadan ska erhålla utfallande försäkringsersättning. Säljaren skall svara för självrisk och eventuell kostnad som inte

ersätts ur försäkringen för att återställa Fastigheten till avtalat skick såsom skadan inte inträffat.

7 TILLTRÄDE

7.1 Tillträde av Aktierna ska ske den 1 mars 2022, eller det datum som Parterna skriftligen överenskommer ("Tillträdesdagen").

7.2 På Tillträdesdagen ska Parterna vidta följande åtgärder:

- a) Säljaren ska till Köparen överlämna undertecknat Köpekontrakt, Köpebrev och jämkningshandling för Bolagets förvärv av Fastigheten i original,
- b) Köparen ska betala den Preliminära Köpeskillingen kontant till Säljarens konto i Svenska Handelsbanken nr 6655 600 382 168 samt överlämna kvittens om att betalning skett,
- c) Köparen ska tillse att Bolaget betalar den Preliminära Internskulden en miljon sjuhundrafemtiofem tusen femhundraåtjugoen (1 755 521) kronor till Kartåsen Fastigheter ABs av Säljaren anvisat konto i Svenska Handelsbanken nr 6655 297 062 778,
- d) Säljaren ska tillse att Köparen antecknas som ägare till Aktierna i Bolagets aktiebok samt överlämna aktieboken till Köparen. Det antecknas att inga aktiebrev avseende Aktierna är utfärdade,
- e) Säljaren ska tillse att samtliga skriftliga pantbrev och/eller datapantbrev inte är pantsatta och finns tillgängliga i ägararkivet eller i förekommande fall överlämna leveransförbindelse utställd av bank av den innebörden att banken levererar samtliga pantbrev till Köparen (eller till den Köparen anvisar) utan annat krav än att Köparen ska fullgöra de betalningar Bolaget/Köparen ska fullgöra på Tillträdesdagen.
- f) Säljaren ska till Köparen överlämna av Bolaget utfärdade generalfullmakter i tre exemplar att företräda Bolaget till förmån för de personer som Köparen angett till dess att Bolagets nya styrelse har registrerats hos Bolagsverket,
- g) Säljaren ska till Köparen överlämna Hyresavtalen och Serviceavtalen i original,
- h) Köparen ska tillse att det hålls en extra bolagsstämma i Bolaget för utseende av nya styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och bekräftande av nuvarande styrelseledamöters och styrelsesuppleanterns utträde ur Bolagets styrelse. Köparen ska tillse att dessa ändringar anmäls till Bolagsverket för registrering och uppvisa en bekräftelse på att så har skett.

- 7.3 Åtgärderna i punkt 7.2 anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna inte skulle genomföras så ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall att den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet sker (utan att detta ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompensation för överträdelse av någon bestämmelse i Avtalet). När Parterna har vidtagit de åtgärder som anges i punkt 7.2 har Säljaren avlämnat och har Köparen tillträtt Aktierna ("Tillträdet") och Parterna ska gemensamt underteckna för ändamålet upprättad Tillträdesagenda.
- 7.4 På Tillträdesdagen, omedelbart efter Tillträdet, ska följande åtgärder vidtas:
- a) Säljaren ska tillse att nuvarande styrelseledamot/suppleant avgår utan några utestående krav på Bolaget.
 - b) Säljaren ska till Köparen på det sätt och vid tidpunkt som Parterna kommer överens om, överlämna nycklar och de handlingar som hör till Bolaget och Fastigheten och som Säljaren eller Säljarens närstående innehar såsom bl.a. redovisningshandlingar, bolagshandlingar, drifts- och skötselinstruktioner samt annan teknisk information avseende Fastigheten såsom ritningar och bygglovhandlingar.
- 7.5 Efter Tillträdesdagen ska följande åtgärder vidtas:
- a) Köparen ska efter Tillträdesdagen anmäla förändring av ny verklig huvudman för Bolaget, och
 - b) På nästkommande årsstämma i Bolaget ska Köparen bevilja ansvarsfrihet för på Tillträdesdagen avgående styrelseledamöter och suppleanter under förutsättning att Bolagets i förekommande fall utsedda revisor inte avstyrker sådan ansvarsfrihet.

8 TILLTRÄDESBOKSLUTET

8.1 Upprättande av Tillträdesbokslut

- 8.1.1 Säljaren ska så snart som möjligt, och senast inom 45 Bankdagar från Tillträdesdagen, tillhandahålla Köparen ett förslag till Tillträdesbokslut tillsammans med en beräkning av den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Internskulden.
- 8.1.2 Köparen ska tillse att Säljaren efter Tillträdesdagen får tillgång till Bolagets redovisningshandlingar och redovisningssystem för att upprätta Tillträdesbokslutet och beräkna den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Internskulden.
- 8.1.3 Tillträdesbokslutet ska upprättas i enlighet med lag och Redovisningsprinciperna. Hyresfordringar som förfallit till betalning per Tillträdesdagen för vilka betalning inte erlagts



till fullo vid tidpunkten för upprättande av Tillträdesbokslutet ska värderas till noll kronor i Tillträdesbokslutet.

8.1.4 Köparen ska inom 45 Bankdagar från det att Säljaren tillhandahållit Tillträdesbokslutet och beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Internskulden skriftligen meddela Säljaren om eventuella invändningar. I meddelandet ska Köparen redogöra dels för de poster och belopp som Köparen invänder mot, dels för hur beräkningen av dessa poster strider mot hur posterna ska beräknas enligt Köparens uppfattning. Om Köparen inte lämnat sådant meddelande inom förskrivnen tid ska Köparen anses ha godkänt det av Säljaren upprättade Tillträdesbokslutet och storleken på den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Internskulden.

8.2 **Twist i anledning av Tillträdesbokslutet**

8.2.1 Skulle Parterna inte komma överens om Tillträdesbokslutet inom 20 Bankdagar efter det att Säljaren mottog meddelande avseende invändningar, ska Tillträdesbokslutet med för Parterna bindande verkan slutgiltigt fastställas av en i förhållande till Parterna oberoende auktoriserad revisor. Om Parterna inte kan enas om vem den auktoriserade revisorn ska vara, ska denne utses av Stockholms Handelskammare.

8.2.2 Kostnaden för den auktoriserade revisorn liksom ersättning till Stockholms Handelskammare ska delas lika mellan Köparen och Säljaren. Vid fastställandet av Tillträdesbokslutet ska den auktoriserade revisorn vara bunden av de redovisnings- och värderingsregler Parterna överenskommit i Avtalet.

8.2.3 Parterna ska ge den auktoriserade revisorn tillgång till allt bokföringsmaterial samt all annan dokumentation och information avseende Bolaget som är nödvändig för att revisorn ska kunna göra en välgrundad bedömning av Tillträdesbokslutet.

8.3 **Justering av den Slutliga Köpeskillingen**

8.3.1 Inom fem Bankdagar från det att Tillträdesbokslutet har fastställts, godkänts eller anses ha godkänts enligt punkt 8.1.4 eller 8.2.1 och den Slutliga Köpeskillingen därigenom har bestämts, ska eventuella avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen regleras.

8.3.2 För det fall den Slutliga Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen erlägga mellanskillnaden till Säljaren. För det fall den Slutliga Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren erlägga mellanskillnaden till Köparen.

8.3.3 Betalningen ska ske kontant till ett av Säljaren respektive Köparen anvisat konto. För det fall betalning enligt denna punkt inte har skett på senast möjliga betalningsdag ska

dröjsmålsränta motsvarande åtta (8) procent per år utgå på beloppet från den dagen till och med full betalning sker.

9 SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren ställer följande Garantier per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat anges i respektive Garanti.

9.1 Behörighet

9.1.1 Säljaren är vederbörligen bildad och registrerad i enlighet med Tillämplig Lag.

9.1.2 Säljaren har erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.

9.1.3 Säljarens ingående och fullgörande av Avtalet innebär inte överträdelse av (i) lagar eller föreskrifter (ii) Säljarens bolagsordning eller (iii) något avtal eller annat åtagande till vilket Säljaren är part.

9.1.4 Säljaren har (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och/eller (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med tillämplig lag.

9.2 Bolaget

9.2.1 Bolaget är vederbörligen bildat och registrerat i enlighet med tillämplig lag. Bolaget är nybildat utan verksamhetshistorik.

9.2.2 Bolaget har (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och/eller (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med tillämplig lag.

9.2.3 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna och Aktierna är per Tillträdesdagen fria från alla belastningar.

9.2.4 Bolaget har inte några utestående konvertibla skuldebrev, teckningsrätter, skuldebrev för-
enade med optionsrätt till nyteckning, vinstandelsbevis eller liknande instrument som
förpliktigar Bolaget att ge ut värdepapper eller aktier, eller andra avtal eller överens-
kommelser som ger någon person rätt att förvärva sådana värdepapper eller aktier i
Bolaget.

9.2.5 Bolaget har inte erhållit några villkorade aktieägartillskott eller motsvarande som kan
medföra återbetalningsskyldighet efter Tillträdet.

- 9.2.6 Bolagets aktiekapital uppgår till 25 000 kronor fördelat på 250 aktier. Aktierna har blivit korrekt utfärdade och är till fullo betalda. Aktierna representerar Bolagets hela aktiekapital.
- 9.2.7 Bolagets aktuella registreringsbevis framgår av Bilaga 9.2.7.
- 9.2.8 Den för Bolaget gällande bolagsordningen framgår av Bilaga 9.2.8.
- 9.2.9 Bolaget äger inte, och har inte ägt, några aktier i någon juridisk person eller bedriver, eller har kommit överens med någon fysisk person om att bedriva, verksamhet i handelsbolag eller kommanditbolag eller som aktieägare i ett joint venture.
- 9.2.10 Bolaget har inte haft och har ingen annan verksamhet än att förvärva, äga och förvalta Fastigheten.
- 9.2.11 Bolagets redovisning har upprättats och förvaras enligt tillämplig lag och Redovisningsprinciperna.
- 9.2.12 Bolagets icke förfallna fordringar upptagna i Tillträdesboks slutet kommer att inflyta till full betalning senast inom tre (3) månader från Tillträdesdagen.
- 9.2.13 Varken Säljaren eller Säljaren närstående bolag har efter Tillträdesdagen några krav på Bolaget och Bolaget har efter Tillträdesdagen inga skulder till Säljaren eller Säljaren närstående bolag.
- 9.2.14 Bolaget har inte ingått borgensåtagande, garanti eller liknande ansvarsförbindelse och Bolagets samtliga tillgångar är fria från panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet.
- 9.2.15 Bolaget har inte, efter Tillträdet, några utestående fullmakter utöver de generalfullmakter som utfärdats i samband med Tillträdet.
- 9.2.16 Samtliga för Fastigheten gällande underhålls-, leverans-, skötsel- och andra serviceavtal avseende Fastigheten har förtecknats i Bilaga 9.2.16 ("Serviceavtalen"). Bolaget är inte bundet av några avtal eller skyldigheter utöver Serviceavtalen, Hyresavtalen och vad som i övrigt framgår av detta Avtal.
- 9.2.17 Bolaget har inga anställda och har aldrig haft någon anställd och inte heller några till anställning hänförliga förpliktelser. Ingen person har rätt till anställning i Bolaget till följd av överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.
- 9.3 **Fastigheten**
- 9.3.1 Bolaget kommer senast på Tillträdesdagen vara civilrättslig ägare till Fastigheten.

- 9.3.2 Fastigheten belastas inte av andra servitut, inteckningar, inskrivningar, belastningar eller avtalsrättigheter i övrigt än de som uttryckligen framgår av Avtalet eller av registerutdrag, Bilaga 9.3.2.
- 9.3.3 Per Avtalsdagen utgör Hyresavtalen, Bilaga 9.3.3, de enda nyttjanderättsavtal som gäller för Fastigheten. Hyresavtalen är gällande till respektive ordalydelse och återger samtliga villkor som överenskommits med hyresgästerna och gäller för avtalen.
- 9.3.4 Hyresgästerna har inte rätt till hyresnedsättning eller skadestånd på grund av omständigheter som inträffat fram till och med Tillträdesdagen.
- 9.3.5 Det finns inte per Avtalsdagen något utestående åtagande gentemot hyresgästerna avseende förbättringar eller investeringar i Fastigheten. Ingen hyresgäst har framställt krav om hyresnedsättning eller skadestånd på grund av skada eller hinder eller men i nyttjanderätten som inte är reglerad, och, Såvitt Säljaren känner till, förväntas inga sådana krav.
- 9.3.6 Samtliga åtgärder på Fastigheten har skett i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut och Fastigheten används även i enlighet med sådana.
- 9.3.7 Samtliga obligatoriska besiktningar, inspektioner och kontroller avseende Fastigheten och dess installationer och anläggningar (exempelvis men inte exkluderande ventilation, brandskydd och elanläggningar) som enligt tillämplig lag och/eller försäkring ska ha utförts på Fastigheten per Tillträdesdagen har genomförts på ett korrekt sätt och med godkänt resultat. Säljaren har uppfyllt alla krav enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. Samtliga anmärkningar från sådana besiktningar m.m. som enligt tillämplig lag och/eller försäkring måste åtgärdas har åtgärdats senast på Tillträdesdagen såvida inte annat framgår av detta Avtal. Det antecknas att Säljaren hanterar OVK enligt punkt 12.1.
- 9.3.8 Alla för Fastigheten beslutade eller förfallna kostnader för exploatering, gatukostnadsersättningar samt avgifter hänförliga till anslutning av vatten och avlopp samt värme och el har betalats eller reserverats i Tillträdesbokslutet.
- 9.3.9 Fastigheten omfattas inte av lag (2006:985) om energideklarationer för byggnader.
- 9.3.10 Erforderligt systematiskt brandskyddsarbete har bedrivits men ej dokumenterats.
- 9.3.11 Inga köldmedier som är förbjudna eller som inte får fyllas på förekommer i anläggning på Fastigheten för vilka fastighetsägaren svarar.

- 9.3.12 Inga oåtgärdade förelägganden eller liknande ålägganden hänförliga till Fastigheten föreligger per Avtalsdagen, och, Såvitt Säljaren känner till, förväntas inga förelägganden eller liknande ålägganden.
- 9.3.13 Fastigheten är fullvärdeförsäkrad (innefattande hyresbortfall) fram till och med Tillträdesdagen.
- 9.3.14 Samtliga föremål på Fastigheten som enligt tillämplig lag kan utgöra fastighets- eller byggnadstillbehör utgör sådana fastighets- eller byggnadstillbehör med undantag av egendom som hyresgästerna äger, har installerat i eller förvarar i sina lokaler.
- 9.3.15 Åtgärder som Bolaget eller Säljaren eller dess närstående direkt eller indirekt har utfört på Fastigheten har skett i enlighet med all relevant miljölagstiftning och eventuella miljö-tillstånd.
- 9.3.16 Såvitt Säljaren känner till är inte Fastigheten förorenad på sådant sätt att det kan medföra skyldighet för Bolaget att genomföra utredning eller efterbehandlingsåtgärder i anledning av den verksamhet som bedrivits på Fastigheten före Tillträdesdagen.
- 9.3.17 Varken Bolaget eller Fastigheten är per Avtalsdagen involverade i någon pågående domstolsprocess, förvaltningsprocess, skiljeförfarande eller annan process eller utredning och, Såvitt Säljaren känner till, är inte heller några sådana att vänta. Inte heller har mottagits några förelägganden eller liknande ålägganden hänförliga Fastigheten och som inte är åtgärdade från domstol, kommun eller annan myndighet och Såvitt Säljaren känner till finns inte anledning att befara att några sådana förelägganden, anmärkningar eller motsvarande uppkommer hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.
- 9.4 **Skatt**
- 9.4.1 Fastigheten omfattas till 79,4 procent av frivillig mervärdesskattskyldighet. Redovisad ingående moms avseende ny-, till- eller ombyggnad som kan bli föremål för jämkning framgår av Bilaga 9.4.1.
- 9.4.2 Fastighetens skattemässiga restvärde överensstämmer med det bokförda värdet och det skattemässiga värdet fördelas mellan mark, byggnader, markanläggning och inventarier i enlighet med vad som framgår av Bilaga 9.4.2.
- 9.4.3 All Skatt avseende Bolaget som förfallit till betalning har till fullo betalats och all Skatt som ska innehållas av Bolaget för annan persons räkning har till fullo innehållits och någon ytterligare Skatt hänförliga till tiden före Tillträdesdagen kommer att påföras Bolaget utöver vad som framgår av Tillträdesboks slutet eller detta Avtal.
- 9.4.4 Bolaget har per Tillträdesdagen fullgjort sin deklarationsskyldighet, rapporterings-skyldighet eller motsvarande och fullgjort sina betalningar avseende Skatter, avgifter och

andra pålagor på föreskrivet sätt samt har även betalat föreskrivna anmälnings- och registreringsavgifter till myndigheter.

- 9.4.5 Bolaget kommer inte att bli återbetalningsskyldig på grund av felaktigt gjorda mer-
värdesskatteavdrag eller på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdes-
dagen.
- 9.4.6 Det pågår inte och har inte pågått någon skatterevision hos Bolaget och Bolaget är inte
part i någon skatteprocess. Såvitt Säljaren känner till, föreligger inte någon pågående ut-
redning om Bolaget hos Skatteverket eller är något skatteförfarande förestående.

10 FRISKRIVNING

- 10.1 Köparen har beretts möjlighet att själv och genom sakkunniga rådgivare besiktiga Fastig-
heten samt i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Bolaget och Fastigheten, där-
ibland den information som Säljaren lämnat till Köparen. Säljaren har inte, vare sig
explicit eller implicit, lämnat och Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti
eller utfästelse beträffande Aktierna, Bolaget eller Fastigheten än Garantierna. Köparen
har inte heller lagt några andra förutsättningar till grund för Avtalet än vad som uttryck-
ligen anges häri.
- 10.2 Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 9, friskriver Köparen Säljaren
från allt ansvar för eventuella fel i Aktierna, Bolaget och Fastigheten som Säljaren even-
tuellt skulle kunnat ha på grund av lag eller annan grund, inklusive köplagen, miljö-
balken och jordabalken. Köparen friskriver således Säljaren från allt ansvar för köprätts-
liga fel, faktiska och rättsliga fel och brister, rådgiftsfel, samt eventuellt ansvar för
dolda fel. Köpeskillingen och Underliggande Fastighetsvärde har bestämts med be-
aktande av detta.

11 PÅFÖLJD OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR

- 11.1 Köparen kan endast framställa anspråk för Skada i anledning av Brist från de uttryckliga
Garantierna som lämnats i punkt 9 ovan. Den enda påföljd som kan göras gällande i
anledning av Brist ska vara reduktion av den Slutliga Köpeskillingen. Inga andra påfölj-
der enligt köplagen, jordabalken eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer
eller i övrigt ska vara tillgängliga för Köparen.
- 11.2 Garantierna som lämnats av Säljaren begränsar inte Köparens ansvar att undersöka
Bolaget, dess verksamhet och tillgångar, inklusive Fastigheten.
- 11.3 Om Brist avser en skattemässigt avdragsgill kostnad, eller om en obeskattad reserv är
mindre än som angivits, eller om beskattningsbar intäkt bortfaller, ska Säljarens åtagande
att ersätta Köparen reduceras med den faktiska skattebesparing som Köparen gör.

- 11.4 Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Skada om och i den utsträckning det sammanlagda beloppet för Skadan, efter sådan justering som kan följa av punkten ovan, överstiger ett tröskelbelopp om 200 000 kronor. Någon ersättning för Skada kan inte krävas om inte den individuella skadan överstiger 50 000 kronor. Om flera individuella skador grundar sig på samma omständigheter ska dessa sammanläggas till att utgöra en Skada.
- 11.5 Beloppsbegränsningarna enligt punkt 11.4 ska inte gälla vid Brist enligt punkterna [9.4 (skatt), 9.3.7 (obligatoriska besiktningar och kontroller), 9.1 (behörighet), 9.2.3 (äganderätt till Aktierna) och 9.3.1 (äganderätt till Fastigheten)].
- 11.6 Det sammanlagda nedsättningsbeloppet ska under inga omständigheter överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av det Underliggande Fastighetsvärdet förutsatt att denna beloppsbegränsning inte ska gälla vid Brist enligt punkterna [9.1 (behörighet), 9.2.3 (äganderätt till Aktierna) och 9.3.1 (äganderätt till Fastigheten)] avseende vilka Säljarens totala ansvar inte ska överstiga det Underliggande Fastighetsvärdet.
- 11.7 Krav som grundar sig på Brist ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom 30 Bankdagar från den tidpunkt Köparen eller Bolaget upptäckte Bristen, dock senast 12 månader från Tillträdesdagen. Begränsningen i tid som följer av föregående mening ska inte vara tillämplig på Brist i garantierna i:
- (i) Punkterna [9.1 (behörighet), 9.2.3 (äganderätt till Aktierna) och 9.3.1 (äganderätt till Fastigheten)],
 - (ii) Punkt 9.4 (skatt) då i stället krav kan framställas fram till och med det att 60 Bankdagar har förflutit från det datum då aktuell Skatt slutligen fastställts genom beslut som inte kan överklagas, och
- 11.8 Köparen ska tillse att Bolaget beviljar Säljaren eller dess revisorer och rådgivare möjlighet att utreda de omständigheter som påstås ge upphov till en Brist, samt utreda om och i vilken utsträckning något belopp ska betalas ut på grund av påstådd Brist. För detta ändamål ska Köparen tillse att all nödvändig information tillhandahålls Säljaren, samt att Säljaren och dess revisorer och rådgivare ges rätt att undersöka och kopiera alla tillgångar, räkenskapshandlingar, dokument och register som Säljaren eller dess revisorer och rådgivare begär.
- 11.9 Om Köparen framställer anspråk avseende en Brist som enligt Säljarens bedömning är möjlig att avhjälpa, ska Säljaren ha rätt att söka avhjälpa Bristen. Ett sådant avtalsenligt avhjälpande ska, i den utsträckning omständigheterna som ligger till grund för kravet till fullo åtgärdats inom tre (3) veckor från det att Köparen meddelat Säljaren om Bristen, anses utgöra full gottgörelse.

- 11.10 Köparen ska inte ha rätt till ersättning till den del Bristen ersätts i enlighet med Köparens eller Bolagets försäkring, eller skulle ha ersatts av sådan försäkring om Köparen eller Bolaget anmält skadan till försäkringsbolaget alternativt skulle ha utgått om sedvanlig och adekvat försäkring bibehållits av Köparen eller Bolaget, eller till den del ersättning för Bristen har erhållits från tredje man.
- 11.11 Om Säljaren har ersatt Köparen för en Brist och Köparen eller Bolaget har rätt till ersättning från tredje man, har Säljaren rätt att vederlagsfritt överta Köparens/Bolagets rätt mot tredje man.
- 11.12 Köparen har inte rätt att göra gällande anspråk på grund av Brist om Köparen på Avtalsdagen hade kännedom om de omständigheter eller förhållanden som föranlett Bristen.

12 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 12.1 Säljaren åtar sig att tillse att OVK genomförs innan Tillträdesdagen. Om godkänd OVK inte föreligger på Tillträdesdagen ska Säljaren tillse och bekosta att eventuella besiktningssanmärkningar åtgärdas.

13 MEDDELANDEN

- 13.1 Alla meddelanden med anledning av Avtalet ska vara skriftliga och ska skickas till (i) adresserna angivna nedan; eller (ii) annan adress som kan komma att meddelas i enlighet med denna punkt. I denna punkt ska "skriftlig" anses innefatta e-post.

Om meddelande till Säljaren:

Karteld AB c/o Kartåsen Fastigheter AB

Att: Erik Collin

Kållandsgatan 20, 531 30 Lidköping

erik@kartfast.se

Med kopia till (räknas ej som meddelande):

Jan Hallberg

jan.hallberg@konfjord.se

Om meddelande till Köparen:

Skövde Exploatering AB

Att: Emma Danielsson

Fredsgatan 4, Stadshuset, 541 30 Skövde

emma.danielsson@skovde.se

Med kopia till (räknas ej som meddelande):

Advokat Bengt Ringqvist

bengt@advokaterna-lvh.se

Ett meddelande ska anses vara mottaget när den andra Parten bekräftar mottagandet. För det fall en Part inte bekräftar mottagandet ska meddelandet ändå anses mottaget:

- a) om levererat personligen eller skickat med välrenommerad internationell budfirma (med erhållet leveranskvitto), den dag det mottogs av mottagaren om det mottogs före kl. 16.00 en Bankdag och i annat fall nästkommande Bankdag;
- b) om skickat med post fem (5) Bankdagar, efter det att det skickats med rekommenderat brev med begärt leveranskvitto; eller
- c) om skickat per e-post, när mottagandet bekräftats genom ett manuellt producerat svarsmeddelande.

14 FULLSTÄNDIG REGLERING, ÄNDRINGAR M.M.

- 14.1 Rubrikerna i Avtalet är införda i redaktionellt syfte och ska inte ligga till grund för tolkning av Avtalets materiella bestämmelser.
- 14.2 Köparen bekräftar att Säljaren mot Köparen inte har gjort några andra åtaganden än de som framgår av Avtalet samt att Avtalet exklusivt reglerar Köparens rättigheter gentemot Säljaren avseende överlåtelsen i enlighet med Avtalet.
- 14.3 Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör och ersätter alla tidigare överenskommelser, åtaganden och utfästelser, oavsett skriftliga eller muntliga, som före Avtalet kan ha lämnats av tjänsteman, anställd eller representant för någon av Parterna.
- 14.4 Alla ändringar och tillägg till Avtalet ska vara skriftliga, med uttrycklig hänvisning till Avtalet, och behörigen undertecknade av vardera Part.

15 KOSTNADER

Vardera Parten svarar för sina kostnader och utlägg hänförliga till förhandlingarna, uppriktandet, ingåendet och fullgörandet av detta Avtal.

16 SKALBOLAGSDEKLARATION

Inom 60 dagar från Tillträdesdagen ska Säljaren, på Säljarens bekostnad, ge in en skalbolagsdeklaration avseende Bolaget till Skatteverket. Köparen ska, om nödvändigt, bistå

Z N

Säljaren vid upprättandet av sådan deklaration. Köparen ska signera skalbolagsdeklarationen.

17 TVISTLÖSNING

17.1 Svensk rätt ska gälla för detta Avtal.

17.2 Tvist om tolkningen eller tillämpningen av detta Avtal ska i första hand avgöras av medlare enligt Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitutets regler för medling i affärstvister. Om en sålunda utsedd medlare inte förmår lösa tvisten inom 3 månader efter det att medlingsförfarande påbörjats skall tvisten på Parts begäran avgöras av allmän domstol.

Avtalet har upprättats i två (2) original varav Parterna tagit var sitt.

Lidköping den / 2021

Skövde den / 2021

KARTELD AB

SKÖVDE EXPLOATERING AB

Erik Collin

Katarina Jonsson


Ulrica Johansson



Bilaga 2

Värdeutlåtande
Fastigheten Skövde Eldaren 6

Svefa AB, Jämvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



WA

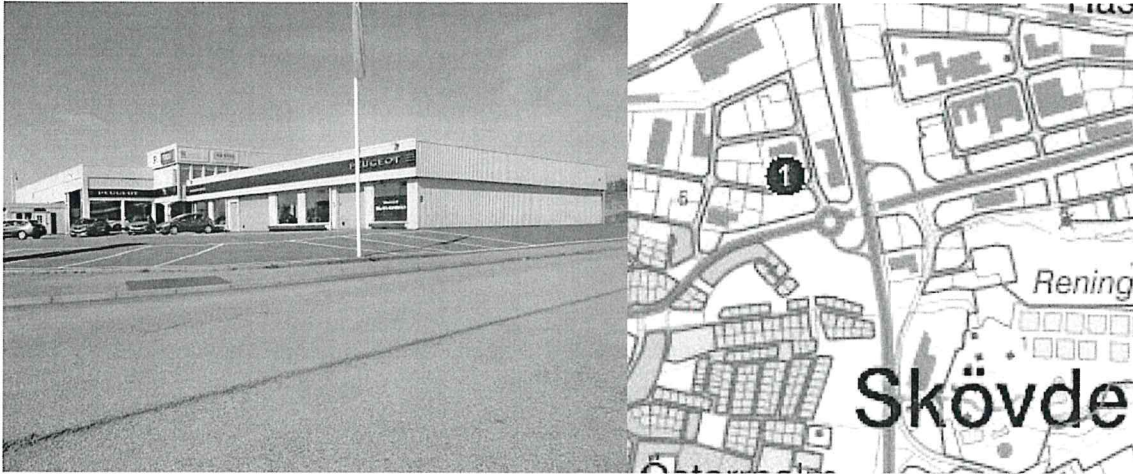
Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	10
5. Värderingsmetodik	15
6. Värdering	16
7. Slutsatser	20



Handwritten initials in blue ink, appearing to be "UP" and "JA".

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Skövde Eldaren 6.
Uppdragsgivare	Kartåsen Fastigheter Aktieföretag genom Erik Collin.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.
Värdetidpunkt	2021-08-31.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms lokaler med bilrelaterade verksamhet.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

42 000 000 kr

Fyrtiotva miljoner kronor

Resultande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	8 653
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	3,15
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	12,7
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,63%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	5,63%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,49%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Skövde Eldaren 6.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Kartåsen Fastigheter Aktieföretag genom Erik Collin.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-08-31.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Uppllysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att helt överblicka fortsatta påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en något större osäkerhet för vissa segment än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Se i förekommande fall respektive segmentstext nedan.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2021-08-24 av Christina Lennéer Lind på Svefa. Vid besiktningen deltog Erik Collin som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren/uppdragsgivaren:

- Hyreskontraktsuppgifter (skriftliga)
- Lokalarea
- Faktiska drift- och underhållskostnader
- Investeringar under åren 2018 - 2021
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms lokaler med bilrelaterade verksamheter samt kontorshotell.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Kartåsen Fastigheter Aktiebolag.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Mariesjö i Skövde. Gatuadressen är Magasinsgatan 4 m fl. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av handel och verksamhetslokaler. Service finns närmast i centrala Skövde på cirka 1 kilometers avstånd. Kollektiva kommunikationsmedel finns i form av buss och tåg. Större trafikleder som finns på nära avstånd är t ex väg 26 och 49 samt cirka 2 mil till E20.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 15 256 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns 2 byggnader. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, asfalterade kommunikationsytor och gårdsytor. Del av tomten är inhägnad.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes 1968 och är till-/ombyggda i etapper och inrymmer 1-2 plan ovan mark.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 4 854 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Kontor	386	8	-
Butik	1 225	25	-
Fritid	1 000	21	-
Industri	2 243	46	-
Summa/Medel	4 854	100	0

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Konstruktion

Grundläggning	Betongplatta, plintar
Stomme	Stål, betong
Fasadmaterial	Plåt, puts
Yttertak	Papp, plåt
Fönster	Isolerglas
Takhöjd	Cirka 3 – 5 meter
Portar	Flertalet portar

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme, luftvärmepump
Ventilation	FT, FTX
OVK	Utförd men ej uppdaterad
Elrevision	Utförd
Hissar	-

Övrigt

Parkering	På tomten
Oljeavskiljare	Ja
Tvättthall	1 st från år 2018

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms sammantaget som gott med hänsyn till ålder och användningssätt samt sammantaget normal standard.

Lokalerna är kontinuerligt renoverade t ex renovering av kontorshotell år 2017 (invändigt och nya fönster), ny tvättthall år 2018, asfaltering av innergård samt stängsling år 2018. Fjärrvärmeinstallation/elarbeten, nya hängrännor/stuprör och ny fasad på den norra byggnaden år 2018-2019. Nybyggnation i den norra byggnaden av verkstad/personalrum år 2018. År 2019-2020 renovering av kontor och 2 lokaler.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

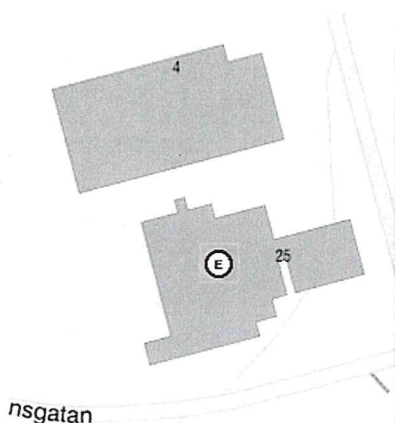
Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

Miljö

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass E (Ej riskklassad) med anteckning om bilvårdsanläggning, bilverkstad och åkerier.

Object_Id 162 913
N_SWEREF99 6 473 245
E_SWEREF99 433 957
AntalFastigheter 1
RiskKlass
PreciseradStatus
Län VÄSTRA
GÖTALANDS LÄN
PrimärBransch Bilvårdsanläggning,
bilverkstad samt
åkerier
SekundärBransch



▼ Miljö

▼ LST_Potentiellt_foroenade_omrad

- ① Mycket stor risk
- ② Stor risk
- ③ Måttlig risk
- ④ Liten risk
- ⓔ Ej riskklassade
- KM Känslig Markanvändning
- MM Mindre Känslig Markanvändning

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

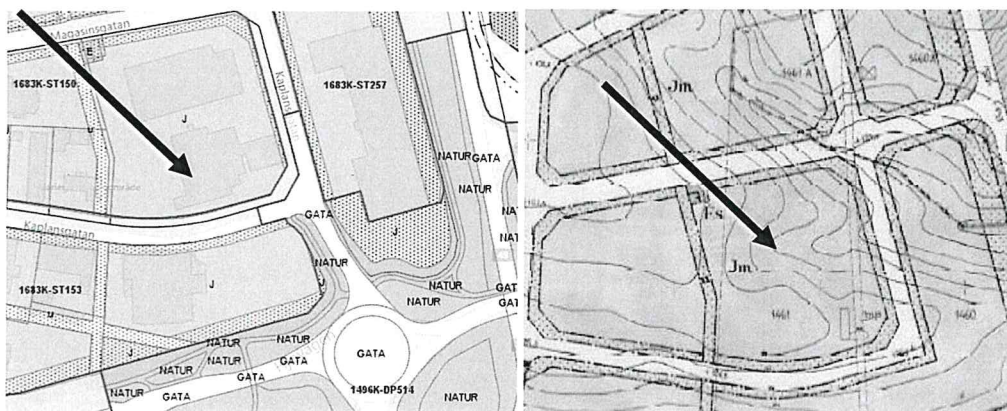
Rättsliga förhållanden

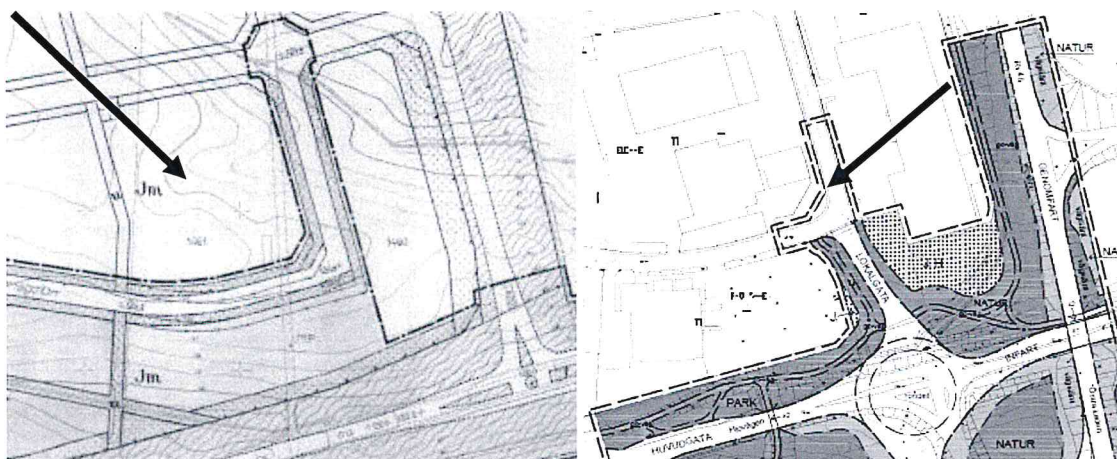
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

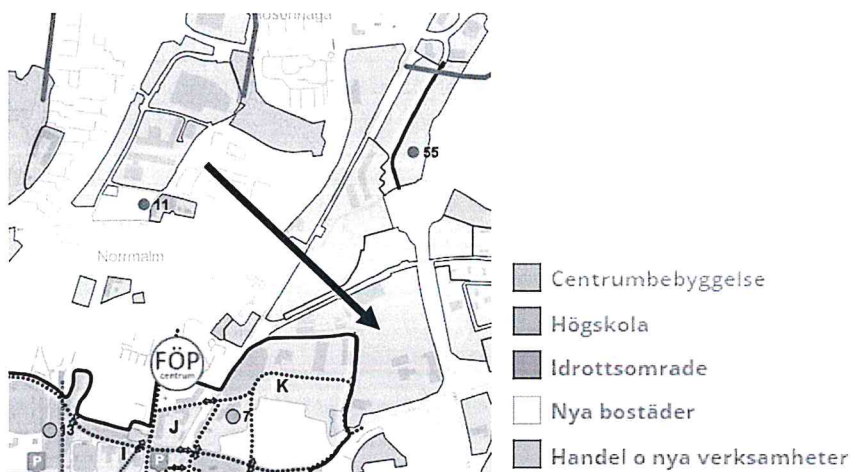
Planförhållande

Objektet omfattas av detaljplan från år 1962,1963 och 2003. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanerna. Planbestämmelserna anger småindustriändamål, högsta byggnadshöjd är 8 meter och högst 1/3 av tomten får bebyggas.

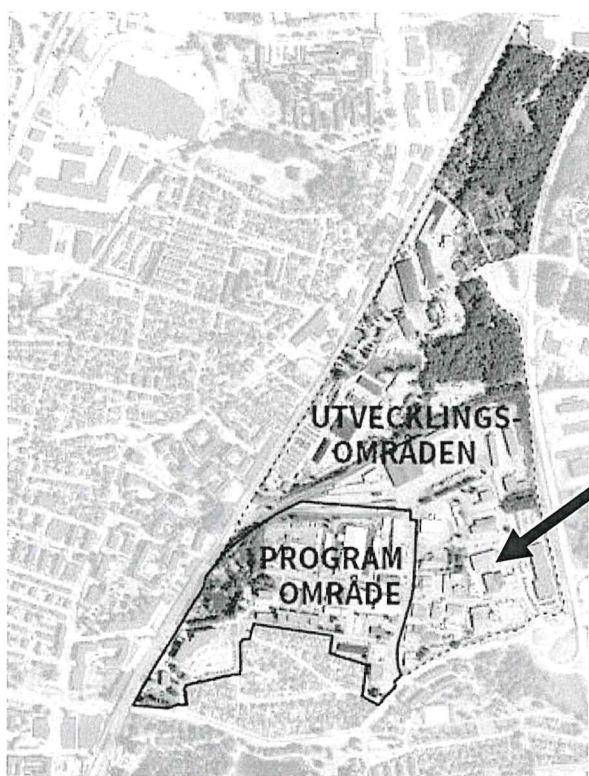




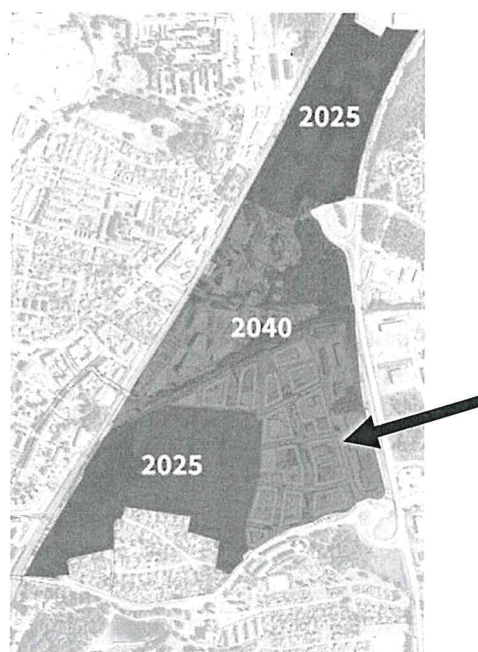
Aktuell översiktsplan 2025, aktualitetsprövad år 2018, anger för värderingsobjektet handel och nya verksamheter.



Skövde kommun antog 2020-09-28 planprogram för området Mariesjö med syfte att skapa stadskvarter med bostäder, kontor och service. Värderingsobjektet är placerat i utvecklingsområde för år 2029-2040.



Programområde och utvecklingsområde



Arbetets olika tidshorizonter.
Inom programområdet och Stallsiken
Södra bedöms genomförandet ligga inom
den närmaste 10-årsperioden. För övriga
delar ligger ett troligt genomförande mel-
lan åren 2025 - 2040.



Kvartersstaden
Illustrationsunderlag Okidoki Arkitekter

Kvartersstaden

Med sina raka gator och slutna kvarter har Kvartersstaden ett tydligt formspråk. Här skapas en urban miljö att bo och arbeta med tydlig åtskillnad mellan privata gårdar och offentliga rum. Kvartersstrukturen utgår från befintliga fastighetsgränser inom dagens verksamhetsområde. Avsikten med detta är att en utbyggnad gradvis kan växa fram tillsammans med det befintliga.

En kvartersgemensam bostadsgård utgör invånarnas halvprivata uterum medan rörelserna inom stadsdelen leds ut och samlas på gatan. Attraktiva och välutformade gaturum uppmuntrar till gång när man ska förflytta sig på kort distans, men är även effektiva för cykling längs längre sträckor. Orienterbarheten är god och det finmaskiga gatunätet ger stora vägvalsmöjligheter.

Kvarteren innehåller huvudsakligen bostäder med större eller mindre inslag av kontor, service mm. Ju närmare Kungälvstråket kvarteret ligger desto större blir troligtvis inslaget i kontorslokaler. Servicelokaler ligger företrädesvis längs stadshuvudgatan som löper genom hela stadsdelen.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser och relativt begränsade restriktioner i samhället – en historisk nedgång av BNP med hela 7,6% under Q2. I Q3 noterades en stark positiv rekyll då BNP ökade med 6,4%, till stor del på grund av ökad konsumtion och export hjälpt av en tydlig nedgång av covid-19 under sommaren. Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig under Q4 då BNP minskade med 0,2% som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

En nedgång med "bara" 0,2% i Q4 indikerar att svensk ekonomi varit relativt motståndskraftig mot pandemins andra våg, och de underliggande förutsättningarna för återhämtning är goda. Nedgången i ekonomin är i huvudsak ett resultat av de restriktioner som införts p.g.a. coronapandemin. Den underliggande efterfrågan – och det ekonomiska utrymmet för konsumtion/investeringar – är god, vilket talar för en relativt stark tillväxt under sommaren/hösten 2021 (och möjligen att de finans-/penningpolitiska stimulanserna börjar fasas ut). I Q1 2021 noterades en fortsatt ökning av BNP, +1,1% jämfört med Q4. Konjunkturinstitutets senaste prognos (juni-21) ligger på 4,4% för 2021.

Återhämtningen vilar dock på osäker grund och är till stor del beroende av fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser (möjliggjorda av fundamentalt goda offentliga finanser) samt mass-vaccination. Den politiska osäkerheten p.g.a. pågående regeringskris väntas inte påverka ekonomin i närtid, men på sikt kan frånvaro av långsiktighet/förutsägbarhet vara negativt. De långsiktiga effekterna av coronapandemin på ekonomi/näringsliv/arbetsmarknad är fortsatt svåranalyserade.

Riksbanken för en fortsatt expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har inte genomförts (senast i april-21 lämnades den oförändrad på 0%) men vid behov finns utrymme för en mer expansiv penningpolitik. Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte ske förrän tidigast 2024 (då även inflationen väntas stabiliseras kring 2%).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur (vård/skola/omsorg). De offentliga finanserna är fortfarande starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Den tydligt negativa utvecklingen på arbetsmarknaden har till viss del dämpats av en expansiv finans-/penningpolitik och omfattande statliga stödåtgärder. Den ekonomiska aktiviteten väntas öka i takt med lättade restriktioner vilket medfört att prognosen för arbetslöshet justerats till 8,0% för 2021 respektive 7,4% för 2022. Utsikterna för långtidsarbetslösa och nytillkomna till arbetsmarknaden är fortsatt särskilt svaga då efterfrågan inom branscher med viktiga ingångsjobb tydligt minskat (som handel och hotell/restaurang).

Coronapandemin har påskyndat strukturomvandlingen av svenskt näringsliv. Automatisering och digitalisering väntas medföra en minskning med motsvarande drygt 1 000 000 arbetstillfällen fram till 2030. Samtidigt medför strukturomvandlingen – i kombination med den demografiska utvecklingen och utvecklingen av samhället i stort – att 1 300 000 arbetstillfällen tillskapas.

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn för möjligheten till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. På längre sikt finns risk för ökad obalans på arbetsmarknaden, med hög långtidsarbetslöshet samtidigt som det är fortsatt begränsad tillgång på utbildad arbetskraft.

Skövde kommun

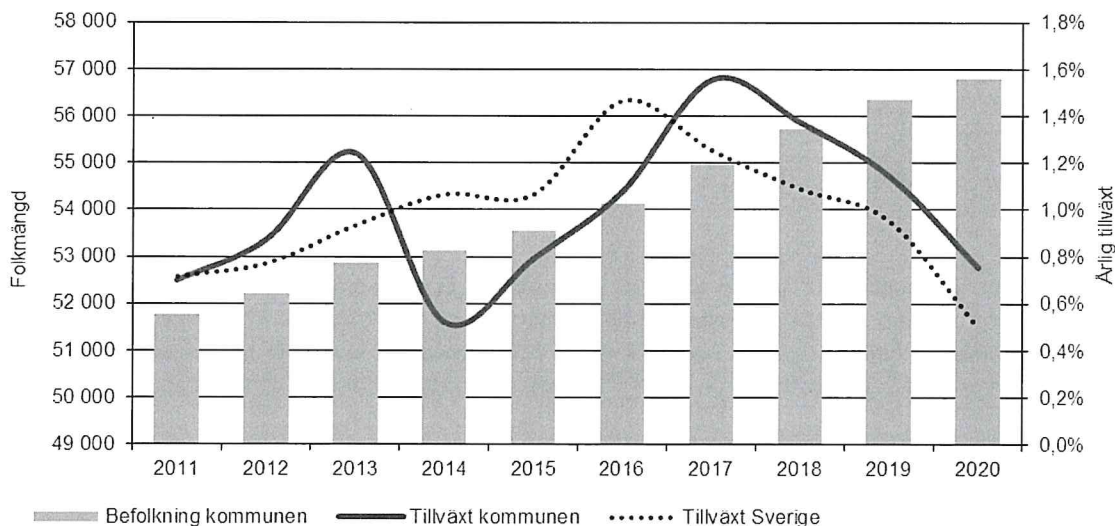
Befolkning

Befolkningen i Skövde uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 56 791 invånare, en ökning med 0,8% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Skövde	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Befolkning kommunen	51 761	52 212	52 859	53 134	53 555	54 133	54 975	55 729	56 366	56 791
Befolkning 20-64 år	30 846	31 097	31 413	31 492	31 582	31 830	32 147	32 428	32 712	32 887
Tillväxt kommunen	0,7%	0,9%	1,2%	0,5%	0,8%	1,1%	1,6%	1,4%	1,1%	0,8%
Tillväxt 20-64 år	0,7%	0,8%	1,0%	0,3%	0,3%	0,8%	1,0%	0,9%	0,9%	0,5%
Tillväxt Sverige	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%

Källa: SCB

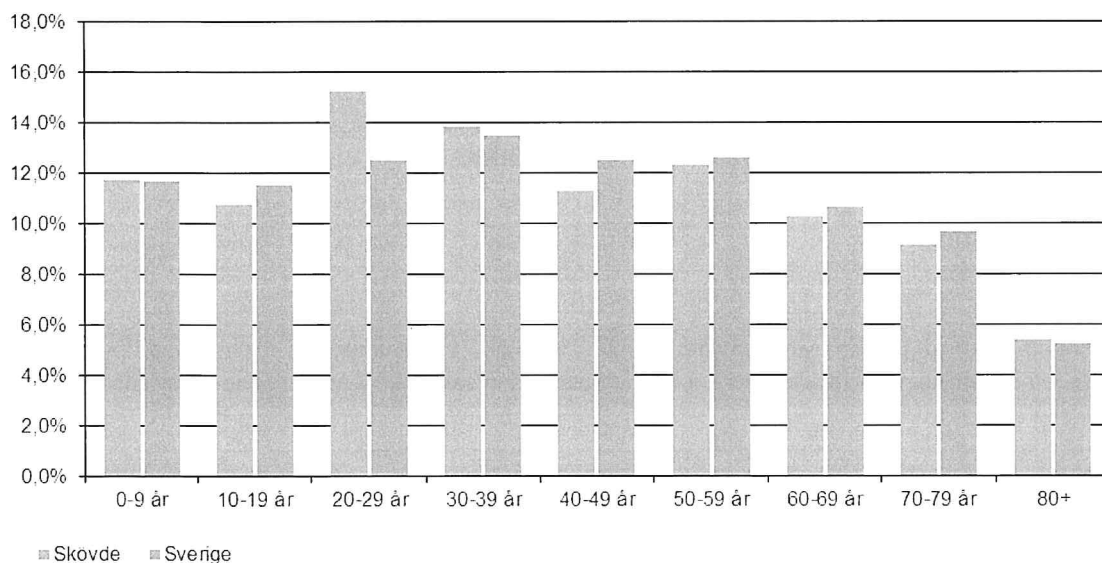
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 20–29 är högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Skövde är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier utom åldersgrupperna 20–24 och 25–29 vars medelinkomst är högre än riket i stort.

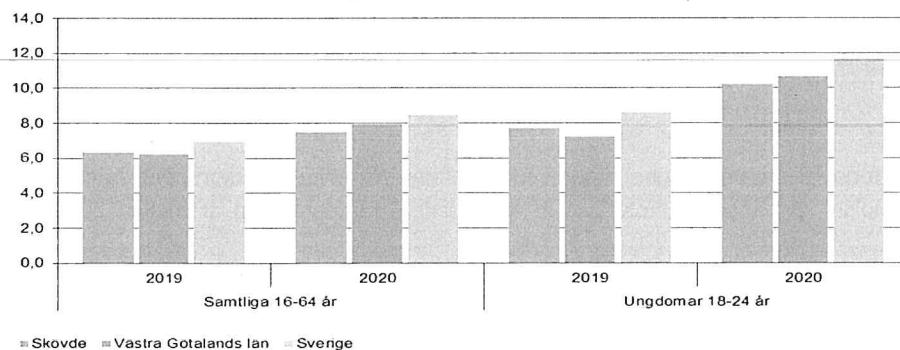
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	192,8	170,1	161,0
25-29 år	268,6	258,2	254,7
30-44 år	348,1	346,5	351,2
45-64 år	401,7	402,6	407,7
65+ år	250,5	257,9	261,0
Totalt 20+ år	316,9	319,9	322,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2020 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Skövde till 7,5% vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 7,9% och riket i stort som har en arbetslöshet om 8,5%. I juli månad 2021 var arbetslösheten 6,2 % i Skövde, 7,4 % i länet samt 7,9 % i riket i stort.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen



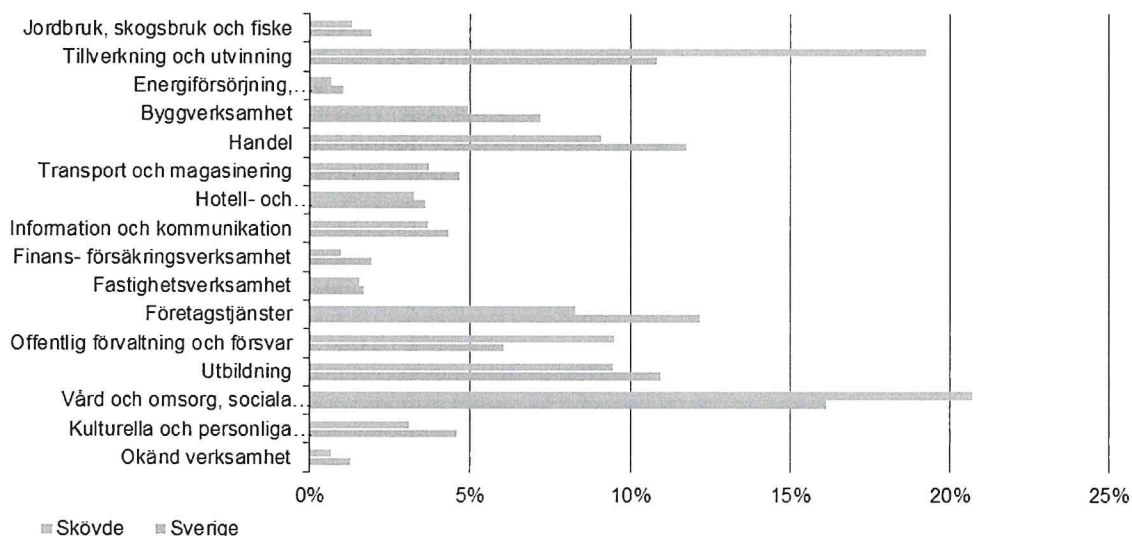
Källa: Arbetsförmedlinge

n

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Skövde på plats 60 i rankingen för 2020.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostads-/samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter. Investeringsmarknaden tog en corona-relaterad "paus" under våren 2020, men bedöms nu i praktiken till fullo ha återhämtat sig.

Ett fortsatt stort inflöde av kapital till fastighetsmarknaden, attraktiva finansieringsvillkor och brist på investeringsalternativ medförde att transaktionsvolymen för 2020 uppgick till ca 194 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Aktiviteten i Q4 var särskilt anmärkningsvärd med ca 82 mdkr (och drygt 49,5 mdkr i december). Något oväntat överträffade transaktionsvolymen för 2020 t.o.m. 2019 (ca 190 mdkr).

Under Q1 uppgick transaktionsvolymen till ca 39,3 mdkr (ca 37,0 mdkr i Q1 2020) vilket talar för ytterligare ett starkt år på investeringsmarknaden.

Till köparna hör främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i realvärdessäkrade tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Det krävs en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer, något som också talar för indirekta fastighetsinvesteringar. Under coronapandemin har det onekligen funnits praktiska problem för utländska investeringar, men det långsiktiga intresset för den svenska fastighetsmarknaden kvarstår.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar med ett starkt investeringsintresse och fortsatt sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Särskilt nyproducerade bostadshyresfastigheter har noterat en kraftig press på direktavkastningskraven under inledningen av 2021, likaså moderna fastigheter med skattefinansierad verksamhet (främst utbildning och vård-/omsorgsboende).

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor). Det finns emellertid viss osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling vilket "spiller över" på investeringsmarknaden där det noterats en tydlig minskning av transaktionsvolymen under det senaste året (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal – utveckling som påskyndats av coronapandemin – väntas medföra minskad lokalefterfrågan).

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpes" av corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion). Ett tecken på ökad riskaptit är att marknaden även visat ett stort intresse för s.k. city-logistik (relativt centralt belägna lager-/verksamhetsfastigheter).

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Handelsfastigheter har noterat en svag utveckling under senare år, till stor del ett resultat av e-handels tillväxt. Effekterna av denna strukturomvandling kan noteras även på investeringsmarknaden, men det är stor skillnad mellan olika typer av handel (t.ex. utgör lågprishandel ett starkt segment). Under inledningen av 2021 har det noterats ett antal transaktioner som möjligen indikerar att investerarna åter ser handelsfastigheter som intressanta investeringsobjekt.

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus (tillgång till kapital och det låga ränteläget är fortsatt den drivande på investeringsmarknaden). Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva då fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro.

Den demografiska utvecklingen medför att det finns ett stort behov av investeringar i nyproduktion (bostäder) samt vård/skola/omsorg, med fortsatt god underliggande efterfrågan på mark/byggrätter.

Lokala marknadsförutsättningar

Aktiviteten på fastighetsmarknaden i Skövde avseende kommersiella fastigheter är relativt låg. Köpare och säljare är främst lokala och regionala aktörer. I Skövde tätort råder bostadsbrist och mycket god efterfrågan på bostäder samt god efterfrågan på lokaler i A- och B-lägen. Såväl bostäder som kontor, butiker och verksamhetslokaler har producerats under senare år och ytterligare byggnationer planeras.

För industri/lager i Skövdes bättre verksamhetsområden bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 450 – 900 kr/kvm (kallhyra), kontorshyror mellan 800 – 1 400 kr/kvm samt handel utanför centrum mellan 600 – 1 300 kr/kvm med toppnoteringar på cirka 1 400 kr/kvm. Högre hyror förekommer för specialanpassade lokaler. Marknadsmässig vakans-/hyresrisk bedöms omkring 3 – 10 %.

Fastighetsmarknaden för kommersiella fastigheter har under år 2020 – 2021 varit stabil i Skövde men viss prisjustering bedöms dock ha skett nedåt för del av butikssegmentet.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge inom verksamhetsområdet Mariesjö. Mariesjö bedöms som ett A-läge för industri/lager samt ett mycket gott B-läge för kontor/butik samt bostäder.

Mariesjö är ett omvandlingsområde med förväntningar om ändrad markanvändning till ny stadsbebyggelse. Planprogram finns men ej detaljplan, dvs planstöd finns inte utan marken är att betrakta som mark med förväntningar om annan markanvändning. Värderingsobjektet är i planprogrammet placerat i utvecklingsområde år 2029-2040.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som mycket bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal eller regional aktör, belägenheten i omvandlingsområde kan dock även attrahera nationell projektutvecklare.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Bra mikroläge med närhet till väg 26, rondell och genomfartsled
- Flexibla lokaler i gott skick
- Stor tomt
- Omvandlingsområde

Svagheter och hot:

- Hiss saknas till plan 2

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknads förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknads framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

I Skövde har det efter gallring med avseende på intressegemenskap sedan år 2015 sålts omkring 10 industrifastigheter (400-serien). Köpen var vid köpetillfället ej belägna inom omvandlingsområde med förväntningar på annan markanvändning. Se tabell nedan.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Typkod	Totalyta
ELDAREN 2	Kaplansgatan 23	2015-07-01	Taxi Trio Fastighets AB	Vänerlid Handelsbolag	3 750	11 574	422	324
KÖPPARN 2	Jonstorpsgatan 25	2015-07-06	BORGUNDA FASTIGHETS AB	Willinea AB	28 650	11 562	433	2 478
LOVÅNGEN 4	Skåningslorpsvägen 7	2015-09-30	Skogsmyran AB	Privatperson	3 100	10 333	423	300
SLÅGGAN 6	Gustav Adolfs Gala 37	2015-11-05	Privatperson	TRUCK- & MASKINSERVICE BENG	2 200	11 111	431	198
SKÖVDE 4:161	Mariestadsvägen 96	2016-12-14	EHCC Fastigheter i Tibro Aktiebolag	Bergman, Stig Gunnar Rune	4 500	6 977	430	645
RISATORP 1	Norra Aspelundsvägen 12	2017-04-21	RONDELLEN FÖRETAGSCENTER AB	Mövik AB	30 000	4 557	432	6 584
STORÅNGEN 5	Norregårdsvägen 24	2017-12-18	VBR Service AB	TIBROKRONAN AB	3 500	9 722	431	360
VÅGHYVELN 6	Vällvägen 7	2018-02-01	Svensk Vacuumsugning AB	NA Industrifastigheter i Skövde AB	8 000	9 524	432	840
BROMSAREN 9	Kaplansgatan 28	2019-09-04	ARNE LORENTZON AB	Vadsbolås Skaraborg Aktiebolag	3 900	5 200	432	750
BROMSAREN 9	Kaplansgatan 28	2019-10-01	Celander Skaraborg AB	ARNE LORENTZON AB	3 900	5 200	432	750

Objekten har sammantaget sålts till priser som varierar mellan cirka 4 600 – 11 600 kr/kvm uthyrbar area. Medelvärdet vid värdetidpunkten är cirka 8 000 kr/kvm. Genomsnittsfastigheten är ca 1 300 kvadratmeter och har värdeår 1980 (variation mellan 1960-tal till år 2017).

Därtill noteras bolagsförsäljningar avseende industrilokaler i Skövde:

Under hösten 2019 noterades två bolagstransaktioner i Skövde avseende större industrifastigheter i A- respektive B-läge med cirka 4 000 kvadratmeter uthyrningsbar area samt med större vakans än normalt. De underliggande fastighetsvärdena bedöms inom intervallet 4 500 – 5 500 kr/kvm och bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,75 – 7,5%.

I början av år 2021 noterades en bolagstransaktion i Skövde avseende större industrifastigheter i A-läge med cirka 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar area med normal vakans, del av beståndet är upplåtet med tomträtt. De underliggande fastighetsvärdena bedöms motsvara en bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,25 – 6,5%.

Inom omvandlingsområden Mossagården, stallsiken samt Mariesjö etapp 1 och 2 finns ett antal köp som inte redovisats ovan. Köpen hade vid köpetillfället förväntningar på annan markanvändning. Köpeskillningarna är löseskillning för fastigheterna exkluderat ev. expropriationspåslag på 25 % samt ersättning för rörelseskada.

Fastighet	Område	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm LO/LOA	Tomtareal	Kr/kvm tomt
STÅDET 10	Mossagården	2008-01-28	Skövde kommun	Arkagu fd Fastighets AB-Skaraborg	3 000	3 333	900	4 534
STÅDET 9	Mossagården	2008-01-28	Skövde kommun	Arkagu fd Fastighets AB-Blikstorps c	1 800	12 857	140	2 356
STÅDET 12	Mossagården	2008-11-13	Skövde kommun	Privatperson	7 900	6 894	1 146	3 097
STÅDET 8	Mossagården	2010-09-14	Skövde kommun	Centraltryckeriet C-A Larsson AB	3 900	8 667	450	959
Tegelbruket 4	Mariesjö etapp 1	2013-02-15	Kreativa Hus Skövde AB	Privatperson	4 350	7 938	548	1 637
Tegelbruket 1	Mariesjö etapp 1	2014-07-01	Skövde kommun	AB Skövde Grönsakshuset	6 000	11 600	517	3 795
Motorn 1	Centrum	2015-08-01	Skövde kommun	Vattenfall	5 000	12 500	400	7 534
STÅDET 7	Mossagården	2016-04-30	Skövde kommun	Söderströms Skog & Trädgård AB	10 000	7 143	1 400	2 161
STÅDET 6	Mossagården	2017-09-17	Skövde kommun	Kringlans Fastighets AB	4 500	10 000	450	2 142
Bostället 23	Mariesjö etapp 1	2018-01-01	Skövde Bostäder	Fortifikationsverket	4 700	4 700	1 000	4 383
Skövde 5:181	Stallsiken	2021-01-27	Skövde kommun	Last & Gräv i Skaraborg	8 000	15 296	523	9 402
Mariesjö 10	Mariesjö etapp 2	2020-06-15	Skövde kommun	Lorentzon Mariesjö AB	23 000	4 293	5 358	23 000
Eldaren 8	Mariesjö etapp 2	2021-08-25 (KSAU-beslut)	Skövde kommun	Berg Dressyr AB	4 500	10 000	450	1 614
Eldaren 10	Mariesjö etapp 2	2021-08-25 (KSAU-beslut)	Skövde kommun	Berg Dressyr AB	10 000	11 312	884	3 021

Objekten har sammantaget sålts till priser som varierar mellan cirka 3 300 – 15 300 kr/kvm uthyrbar area. Medelvärdet vid värdetidpunkten är cirka 9 000 kr/kvm. Priserna relaterat till markarealen varierar mellan ca 700 – 4 100 kr/kvm tomtareal (TA). Medelvärdet vid värdetidpunkten är cirka 2 500 kr/kvm TA. Genomsnittsfastigheten är ca 1 000 kvadratmeter och objekten har genomgående äldre värdeår.

Direktavkastningarna har under år 2020-2021 varit stabila. Coronapandemin har inte påverkat industrisegmentet och idag bedöms direktavkastningen för industrier inom intervallet 6,0 – 7,0% i A-läge, 6,5 – 8,0% i B-läge samt 7,0 – 8,5% i C-läge. Inom omvandlingsområden är direktavkastningen mellan ca 5,0 – 6,0%.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan samt faktumet att värderingsobjektet är större än genomsnittet i ortprismaterialet, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga i anslutning till genomsnittet i redovisade prisintervall.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 5,0 och 6,0%.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 8 000 – 9 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 39 000 000 – 44 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2021-09-01.

Inflation

Under 2021 har använts ett inflationstagande om 1,5% och för resterande del av kalkylperioden gäller 2,0%.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. Direktavkastningskrav har bedömts till ca 5,50%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 5,50%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	479	1 302	-	479	1 302	-	32	1 778	-	511	1 324	-
Butik	839	685	-	839	685	-	0	-	-	839	685	-
Fritid	602	602	-	602	602	-	0	-	-	602	602	-
Industri	1 390	620	-	1 390	620	-	0	-	-	1 390	620	-
Summa/Medel	3 310	684		3 310	684	0	32	1 778	0	3 342	688	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, värme och övriga driftsrelaterade tillägg för del av hyreskontrakten. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna för del av hyreskontrakten.

I hyresgäsförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet har vid värdetidpunkten en vakansgrad på omkring 1,0%.

Lokaltyp	Utflyrbar area			Utflyrd area			Outflyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	386	8	-	368	95	-	18	5	-	6,3%	3,0%
Butik	1 225	25	-	1 225	100	-	0	0	-	0,0%	3,0%
Fritid	1 000	21	-	1 000	100	-	0	0	-	0,0%	3,0%
Industri	2 243	46	-	2 243	100	-	0	0	-	0,0%	3,0%
Summa/Medel	4 854	100	0	4 836	100	0	18	0	0	1,0%	3,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt låga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 3,0%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, städning och renhållning, snöröjning, reparation och underhåll och försäkring har erhållits från fastighetsägaren.

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)				
Kostnadslag	Kommentar	A	B	Andel av total (%)
Administration		0	20	10%
Försäkring		7	7	4%
Värmeförbrukning		66	60	31%
Elförbrukning (fastighet)		13	13	7%
Kyla		0	0	0%
Vattenförbrukning		6	6	3%
Tillsyn och skötsel	enbart snöröjning	10	20	10%
Reparationer	Inkl. UH	40	15	8%
Sophämtning		2	2	1%
Städning (fastighet)		0	3	2%
Planerat/periodiskt underhåll		0	46	24%
Totalt		144	192	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	132	342	-	94	242	-	31	80	-	8	20	-
Butik	244	199	-	159	129	-	61	50	-	25	20	-
Fritid	80	80	-	30	30	-	30	30	-	20	20	-
Industri	477	213	-	331	148	-	101	45	-	45	20	-
Summa/Medel	933	192		613	126		223	46		97	20	

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är till övervägande delen redovisade inklusive värme. För mindre lokaler ingår el. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 426 (Industrienhet, annan tillverkningsindustri). Byggnaderna har åsatts värdeår 1973.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	4 576 000
Byggnadsvärde	8 757 000
Totalt	13 333 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	13 333 000
Totalt	13 333 000

För industrifastigheter utgår fastighetsskatt med 0,5 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2021 med cirka 67 000 kronor. För närvarande återfås 83% av fastighetsskatten från hyresgästerna avseende lokalerna. Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 97% (anpassad till långsiktig vakansgrad/hyresrisk).

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 8 600 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 42 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel	Förändring	Värdeförändring		
		Tkr	%	
Hyra lokaler	%	10,0%	5 848	14,0%
Drift och underhåll	%	10,0%	-1 674	-4,0%
Inflation	%-enheter	1,0%	-131	-0,3%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-3 005	-7,2%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-2 098	-5,0%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-3 458	-8,3%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 39 000 000 – 44 000 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 42 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-08-31 till:

42 000 000 kr

Fyrtiotva miljoner kronor

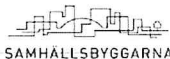
vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	8 653
Marknadsvärde / taxeringsvärde	3,15
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	12,7
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,63%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	5,63%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,49%
Marknadsvärde / tomtareal	2 750

2021-08-31

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

Christina Lennéer Lind



Christina Lennéer Lind
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 77, christina.lenneer@svefa.se
Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

Johanna Artell



Johanna Artell
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 14, johanna.artell@svefa.se

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Skövde Eldaren 6

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-09-01
Värdeår: 1973
Tax. värde: 13 333
Typkod: 426

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
Inflation	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
Viktad direktavkastning	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%		
Kalkylränta	7,08%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%		
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											5,50%		
Ekonomisk vakans													
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Lokaler	0,9%	1,0%	1,1%	2,1%	2,9%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%		
Garage / P-platser													
Totalt	0,9%	1,0%	1,1%	2,1%	2,9%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%		
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	Delår	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hyra bostäder (+)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	688	1 117	3 392	3 460	3 529	3 600	3 672	3 745	3 820	3 896	3 974	2 699	
Hyra garage mm (+)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-6	-10	-32	-39	-76	-103	-110	-112	-115	-117	-119	-81	
Hyresrisk/vakans garage mm (-)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	682	1 107	3 360	3 421	3 453	3 496	3 561	3 633	3 705	3 779	3 855	2 618	
Drift och underhåll (-)	-192	-312	-947	-966	-986	-1 005	-1 026	-1 046	-1 067	-1 088	-1 110	-754	
- varav Administration (-)			-97	-99	-101	-103	-105	-107	-109	-111	-113	-115	-118
- varav Drift & Löpande UH (-)			-205	-622	-635	-647	-660	-673	-687	-701	-715	-729	-744
- varav Periodiskt UH (-)			-75	-227	-231	-236	-241	-245	-250	-255	-260	-266	-271
Fastighetsskatt (-)	-14	-22	-68	-69	-71	-72	-74	-75	-77	-78	-80	-80	-54
Fastighetsskatt åler (+)	11	19	60	69	69	70	71	73	74	76	77	52	
Tomträttsavgäld (-)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	488	791	2 404	2 454	2 466	2 489	2 534	2 584	2 636	2 689	2 743	1 862	
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	488	791	2 404	2 454	2 466	2 489	2 534	2 584	2 636	2 689	2 743	1 862	

Nuvärde driftnetto

17 354

Nuvärde restvärde

24 273

Marknadsbaserat avkastningsvärde

41 628

Nyckeltal (resultaterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	8 576
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	3,12
Bruttokapitalisering, år 1	12,6
Direktavkastning, initial	5,68%
Direktavkastning, år 1	5,69%
Marknadsmässig direktavkastning	5,54%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning 5,50%

Hyresgästförteckning

Fastighe Skövde Eldaren 6

Bilagga 1:2

Hyresgäst	Lokaltyp/Lokalanvändning	Area	m ² , st	Löp tid	Löp tid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)	Index	Marknads hyra	Index	Fastighets skatt	Moms- pliktig HG (L/N)	Ingar värme **) (L/N)	Uppsä ggt för: JHG-ansp. Not avflytt (A/O)	Ar	Inkl. el	
																Tkr
Bil-Konsull (Peugeot), försäljning	Bu	Bulk externhandel	865	2018-06-01	2024-05-31	595	100%	688	100%	11	J	J	-	-	-	
Bil-Konsull (Peugeot), värtahall	I	Värtahall	45	2018-06-01	2024-05-31	0	0%	0	100%	0	J	0	-	-	-	
Källström & Wastle Bilservice (Peugeot verkstad + bulik)	I	Bilverkstad - norma	911	2018-06-01	2024-05-31	586	100%	644	100%	11	J	J	-	-	-	Inkl. el
Sveaskog förvaltning AB	K	Kontor	60	2020-01-01	2021-12-31	70	101%	1 167	101%	0	J	0	-	-	-	Inkl. el
David's el och kylservice	I	Verkstad	160	2019-02-01	2025-02-01	92	576	101%	92	0	J	J	-	-	-	Inkl. el
AB Akerikonsull, uppsagt	K	Kontor	24	2018-10-01	2021-09-30	49	2 042	100%	49	0	J	N	-	-	-	Inkl. el
TOOLS Sverige AB	K	Kontor	35	2019-11-01	2022-11-01	130	3 714	100%	130	0	J	N	-	-	-	Inkl. el
TOOLS Sverige AB	K	Kontor	46	2017-07-01	2022-07-01	5	109	100%	5	0	J	N	-	-	-	Inkl. el
SP gruppen AB	K	Kontor	24	2020-09-01	2021-11-30	48	2 000	100%	48	0	J	N	-	-	-	Inkl. el
High five group	K	Kontor	18	2017-10-15	2022-04-30	30	1 667	100%	30	0	J	N	-	-	-	Inkl. el
Vakant	K	Kontor	18				100%	1 777	100%	0	J	N	-	-	-	
BEWA elautomatik, uppsagt	K	Kontor	137	2019-05-01	2022-04-30	94	686	100%	94	4	J	N	-	-	-	Inkl. el
KIM service HB	K	Verkstad	30	2002-01-01	2021-12-31	15	500	100%	15	0	J	N	-	-	-	Inkl. el
Skövde kommun, skolehall	F	Verkstad	1 000	2020-01-01	2022-12-31	602	602	100%	602	12	J	N	-	-	-	
Autolacken i Skövde AB	I	Verkstad	468	2020-07-01	2025-06-30	285	567	100%	265	6	J	N	-	-	-	
Wurth Svenska AB	Bu	Bulk externhandel	360	2011-07-01	2024-05-31	244	678	100%	244	4	J	N	-	-	-	
Rekondeperten	I	Verkstad	75	2020-04-01	2022-03-31	31	413	100%	31	1	J	N	-	-	-	
Skövde Hytec AB (hyr ut del av lokal i 2:a hand till Speedy)	I	Verkstad	554	2018-10-01	2023-09-30	400	722	100%	400	6	J	N	-	-	-	
Rune Adleesson Byggnads AB	I	Kontor	24	2021-02-08	2021-11-07	53	2 208	100%	53	0	J	N	-	-	-	
Summa/Medel			4 854			3 310	684	100%	3 342	55	J	N	-	-	-	Inkl. el

*) Utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Fastighet: Skövde Eldaren 6

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	386	8	-	368	95	-	18	5	-	6,3%	3,0%
Butik	1 225	25	-	1 225	100	-	0	0	-	0,0%	3,0%
Fritid	1 000	21	-	1 000	100	-	0	0	-	0,0%	3,0%
Industri	2 243	46	-	2 243	100	-	0	0	-	0,0%	3,0%
Summa/Medel	4 854	100	0	4 836	100	0	18	0	0	1,0%	3,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

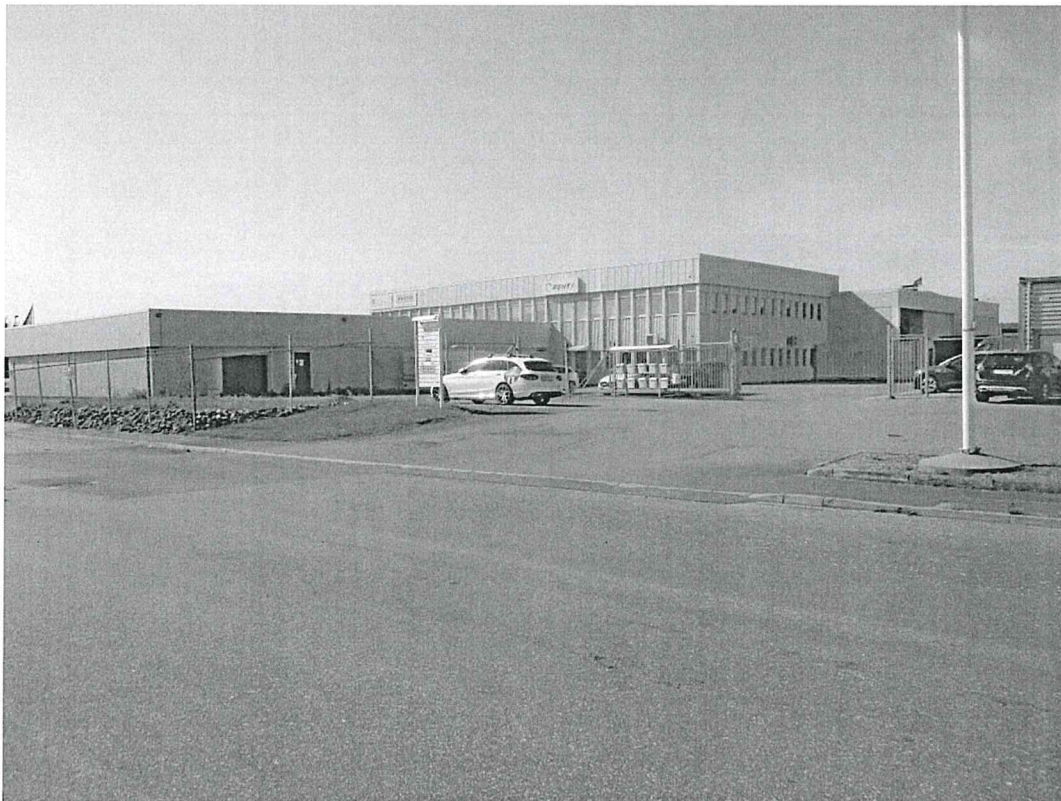
Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	479	1 302	-	479	1 302	-	32	1 778	-	511	1 324	-
Butik	839	685	-	839	685	-	0	-	-	839	685	-
Fritid	602	602	-	602	602	-	0	-	-	602	602	-
Industri	1 390	620	-	1 390	620	-	0	-	-	1 390	620	-
Summa/Medel	3 310	684		3 310	684	0	32	1 778	0	3 342	688	

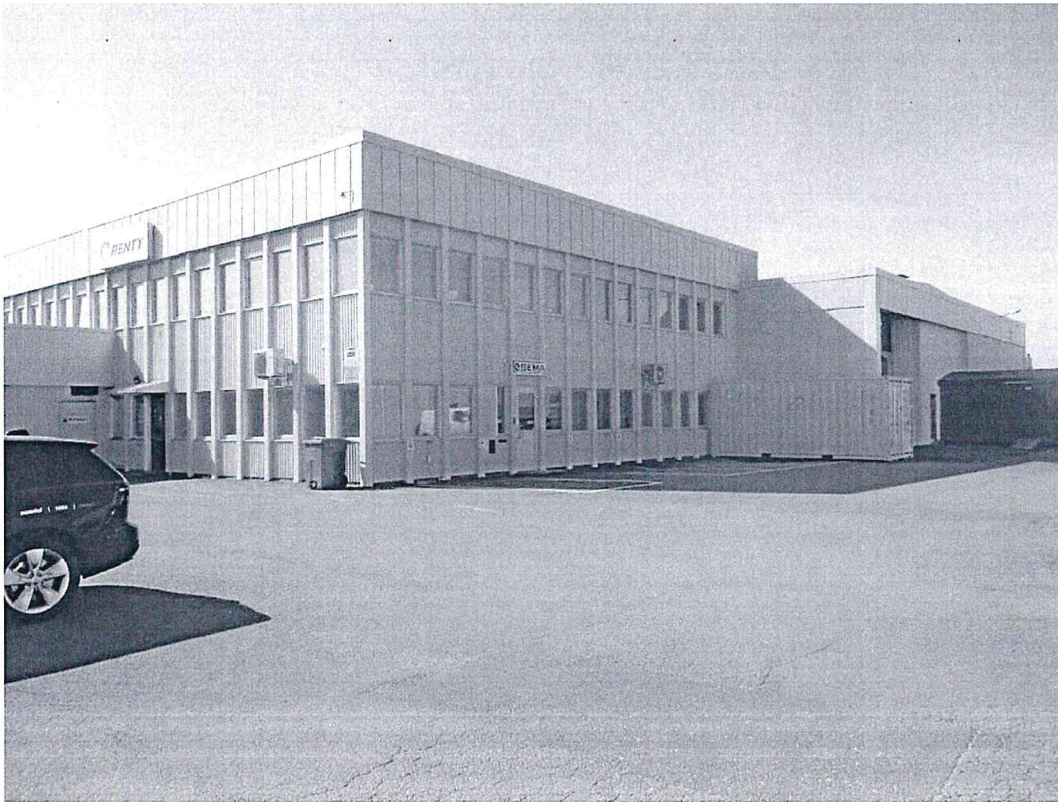
*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

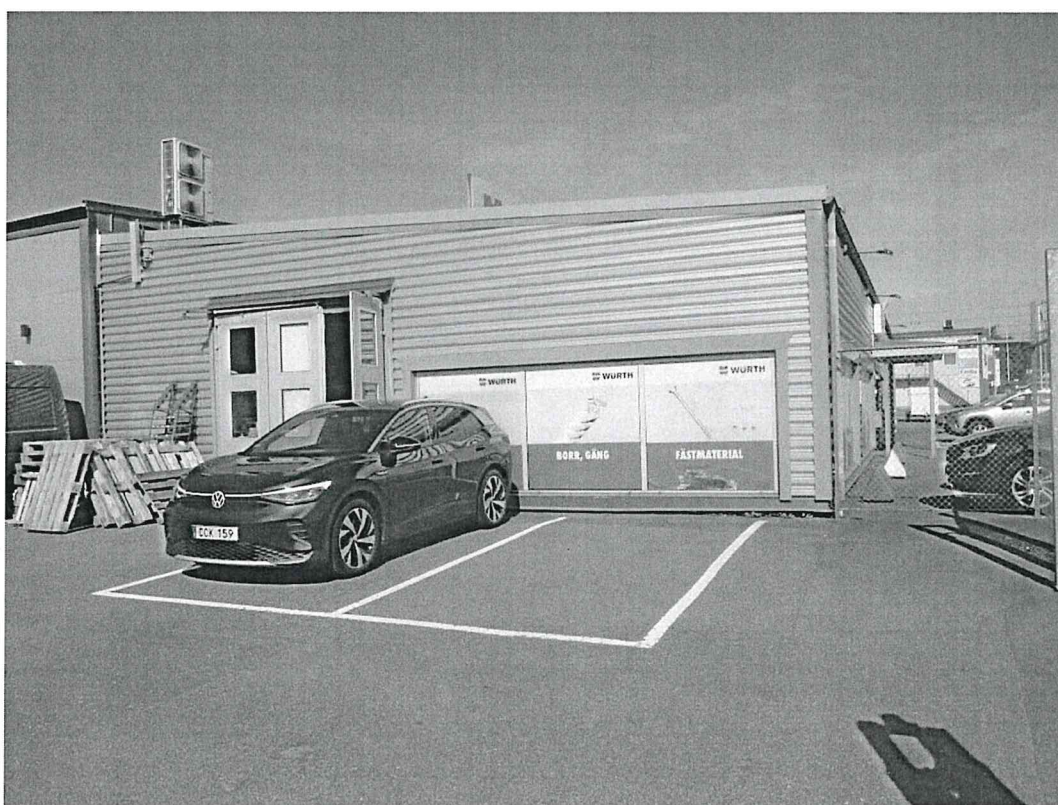
Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	132	342	-	94	242	-	31	80	-	8	20	-
Butik	244	199	-	159	129	-	61	50	-	25	20	-
Fritid	80	80	-	30	30	-	30	30	-	20	20	-
Industri	477	213	-	331	148	-	101	45	-	45	20	-
Summa/Medel	933	192		613	126		223	46		97	20	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokalityperna G, Ö3 och S

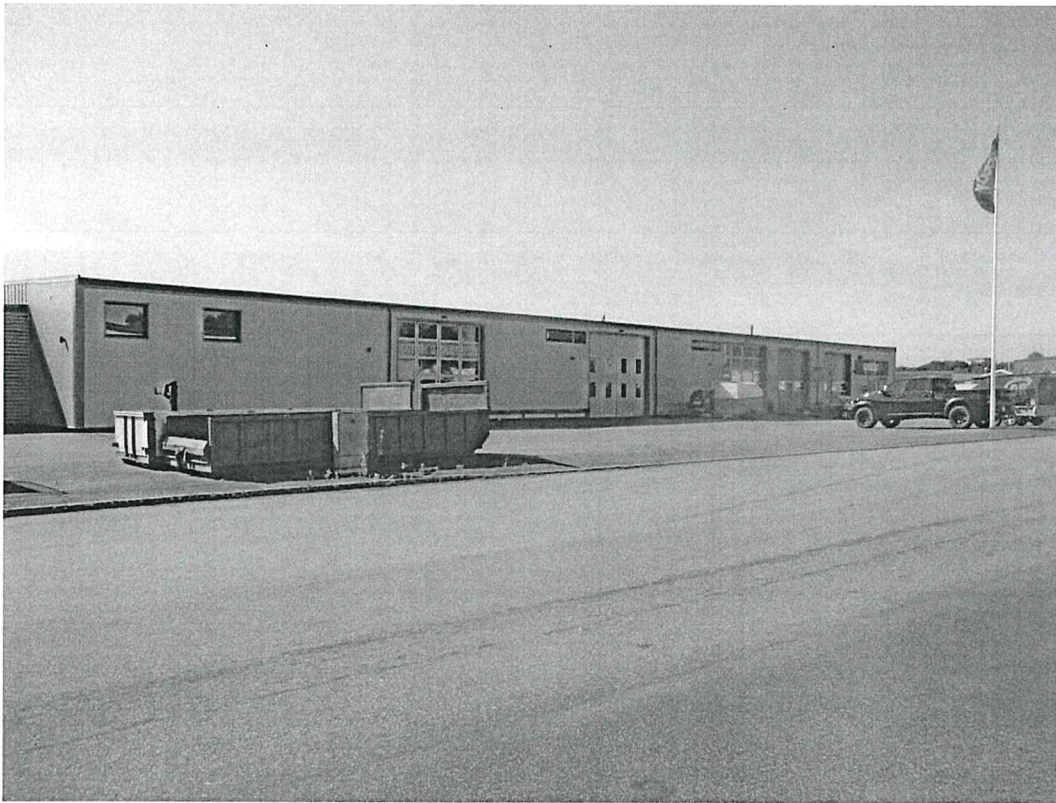












Handwritten signature or initials in blue ink.

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
SKÖVDE ELDAREN 6 Nyckel: 140458133 UUID: 909a6a6a-54fe-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Skövde Nr: 107356	1989-08-23	2017-01-31 20:28	2021-08-20

ADRESS
Kaplangsgatan 25 Magasinsgatan 4 541 34 Skövde

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6473239	433944	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	15 256 kvm	15 256 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556465-2138 KARTÅSEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG KÅLLANDSGATAN 20 531 30 LIDKÖPING Exekutiv försäljning: 1993-06-30 Andel: 1/1 Köpeskilling: 4 225 000 SEK Avser hela fastigheten Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 99/5338	1/1	1993-12-27	93/11502

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
R-SKÖVDE ELDAREN 6	1985-06-05	1683-481

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 5				
Totalt belopp: 9 700 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	4 935 600 SEK	1989-05-03	89/4439
2	Datapantbrev	624 400 SEK	1989-05-03	89/4441
3	Datapantbrev	2 090 000 SEK	1989-05-03	89/4442
4	Datapantbrev	1 050 000 SEK	1991-03-13	91/3509
5	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1991-03-13	91/3511

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Stadsplan: MARIESJÖOMRÅDET	1962-08-31 Senast ajourföring: 2003-05-20	1683K-ST150
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: KAPLANGSGATANS ANSLUTNING TILL HJOVÄGEN(RV 49)	2003-04-24 Laga kraft: 2003-05-27 Genomf. start: 2003-05-28 Genomf. slut: 2008-05-27 Senast ajourföring: 2009-02-18	1496K-DP514
Stadsplan: MARIESJÖOMRÅDET	1963-03-22 Senast ajourföring: 2020-04-07	1683K-ST153
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: ELDAREN	1967-11-23 Senast ajourföring: 1993-02-02	1683K-932

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, ANNAN TILLVERKNINGSINDUSTRI (426) 355170-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
13 333 000 SEK	8 757 000 SEK	4 576 000 SEK	15256 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556465-2138 KARTÅSEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG FABRIKSGATAN 4 531 30 LIDKÖPING	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industrimark 18028317			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
4 576 000 SEK	1496046		
Areal	Riktvärde byggrätt		

TAXERINGSINFORMATON**Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 18029317**

Taxvärde 3 225 000 SEK	Riktvärdeområde 1496046	Justeringsorsak
Värdeår 1973	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Lokalyta 1600 kvm	Standardpoäng 22	Saneringsmogen Nej

Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 18030317

Taxvärde 1 683 000 SEK	Riktvärdeområde 1496046	Justeringsorsak
Värdeår 1973	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Lokalyta 620 kvm	Standardklass Normala	Saneringsmogen Nej

Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 18031317

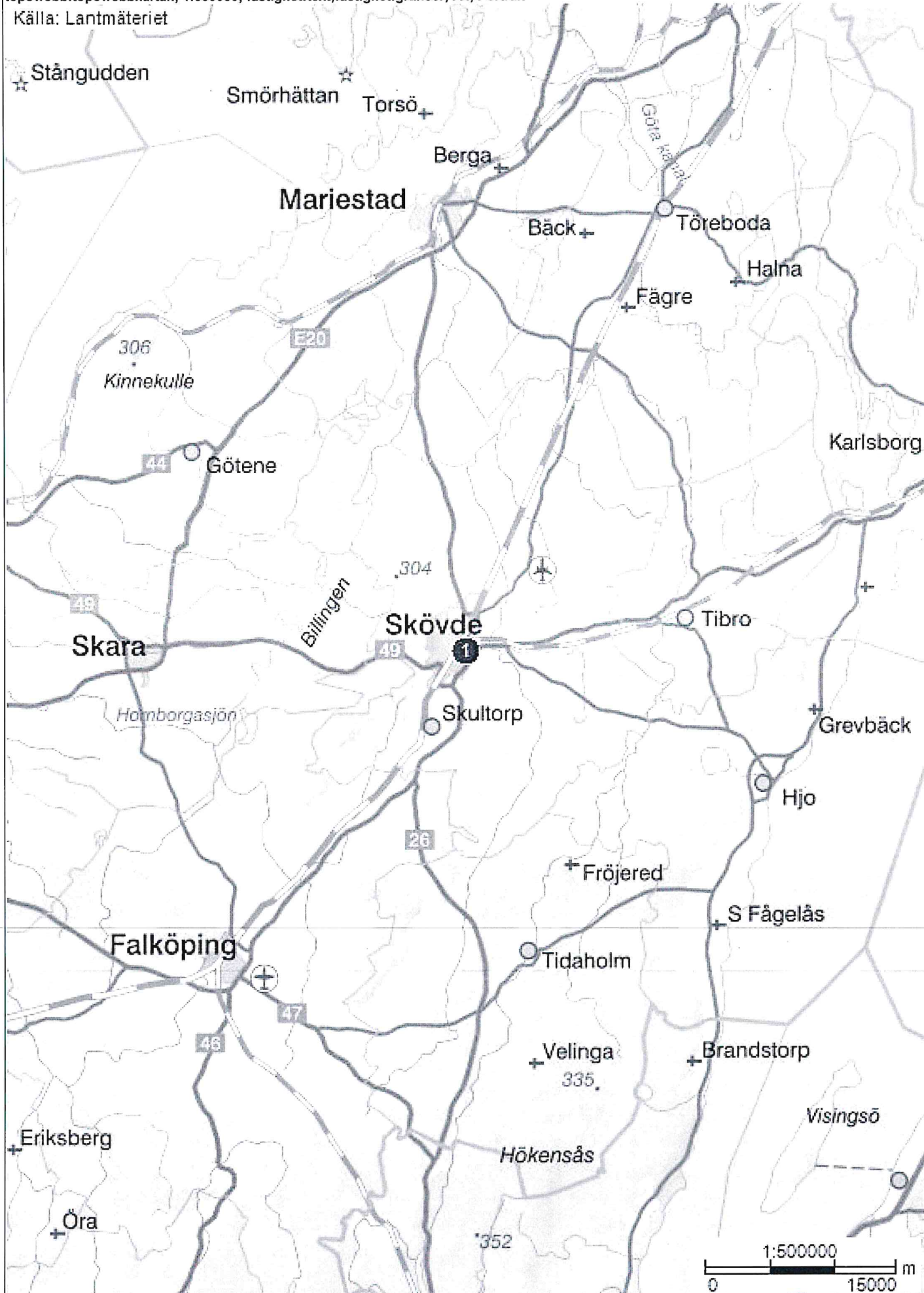
Taxvärde 3 849 000 SEK	Riktvärdeområde 1496046	Justeringsorsak
Värdeår 1973	Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår 2011
Yta lagerutrymme 2455 kvm	Standardklass Normal	Saneringsmogen Nej

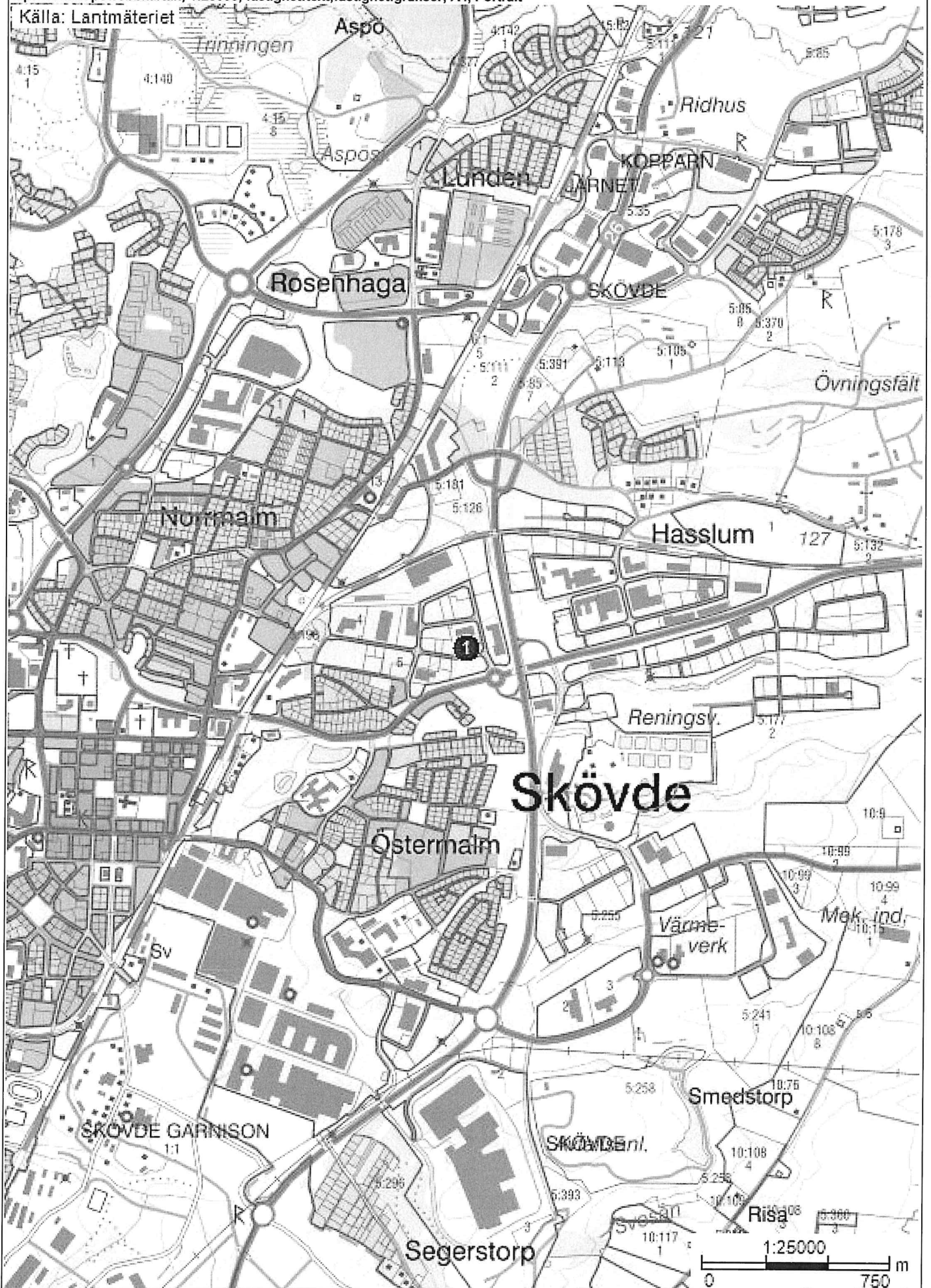
ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-12-05	1683K-937
Sammanläggning	1968-04-02	1683K-R42/1968
Fastighetsreglering	1973-10-04	1683K-1467

URSPRUNG

SKÖVDE ELDAREN 4
SKÖVDE SKÖVDE 2:173
SKÖVDE SLÄGGAN 21

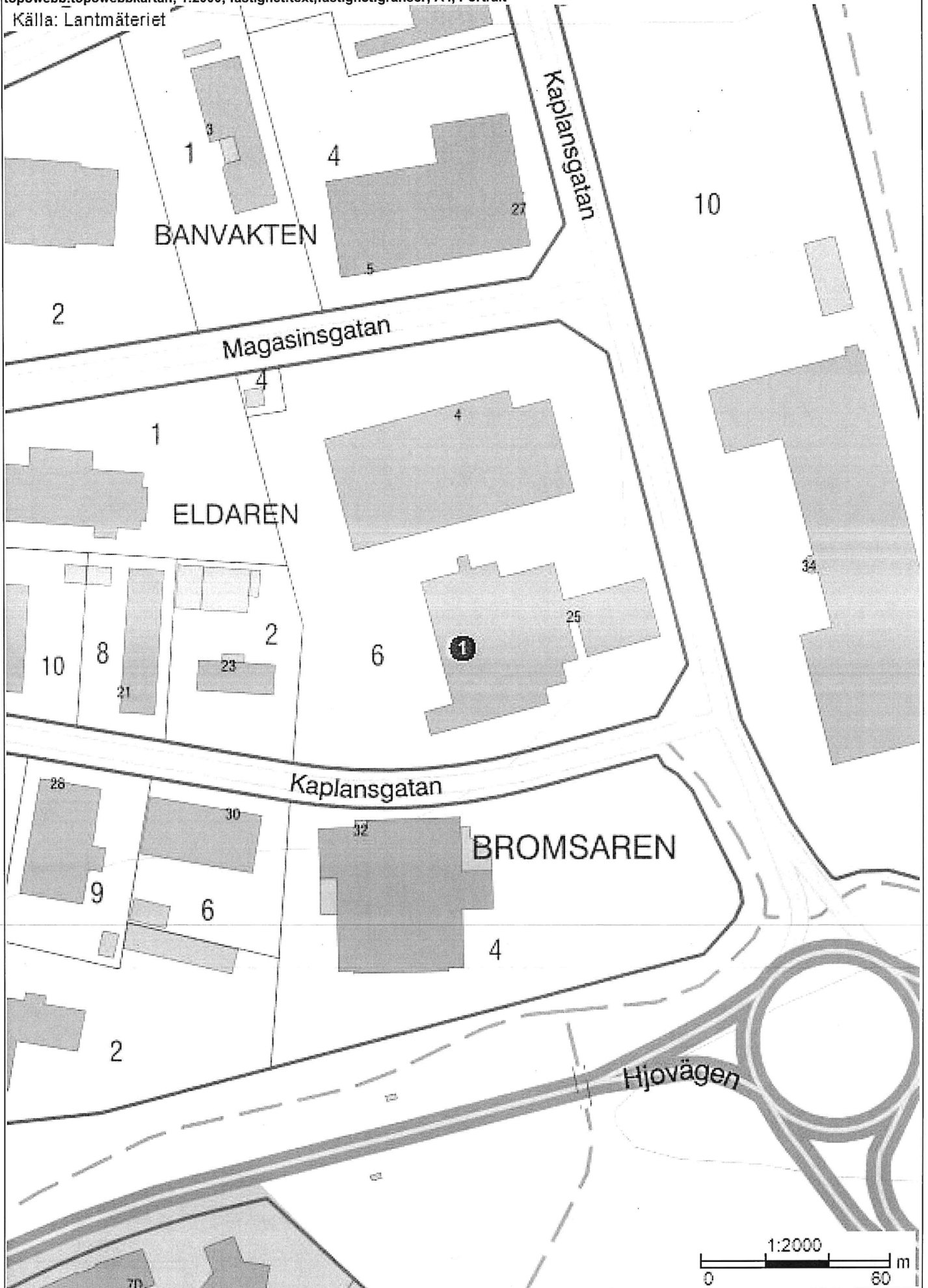




KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:2000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi 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 myndighetsställstånd 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

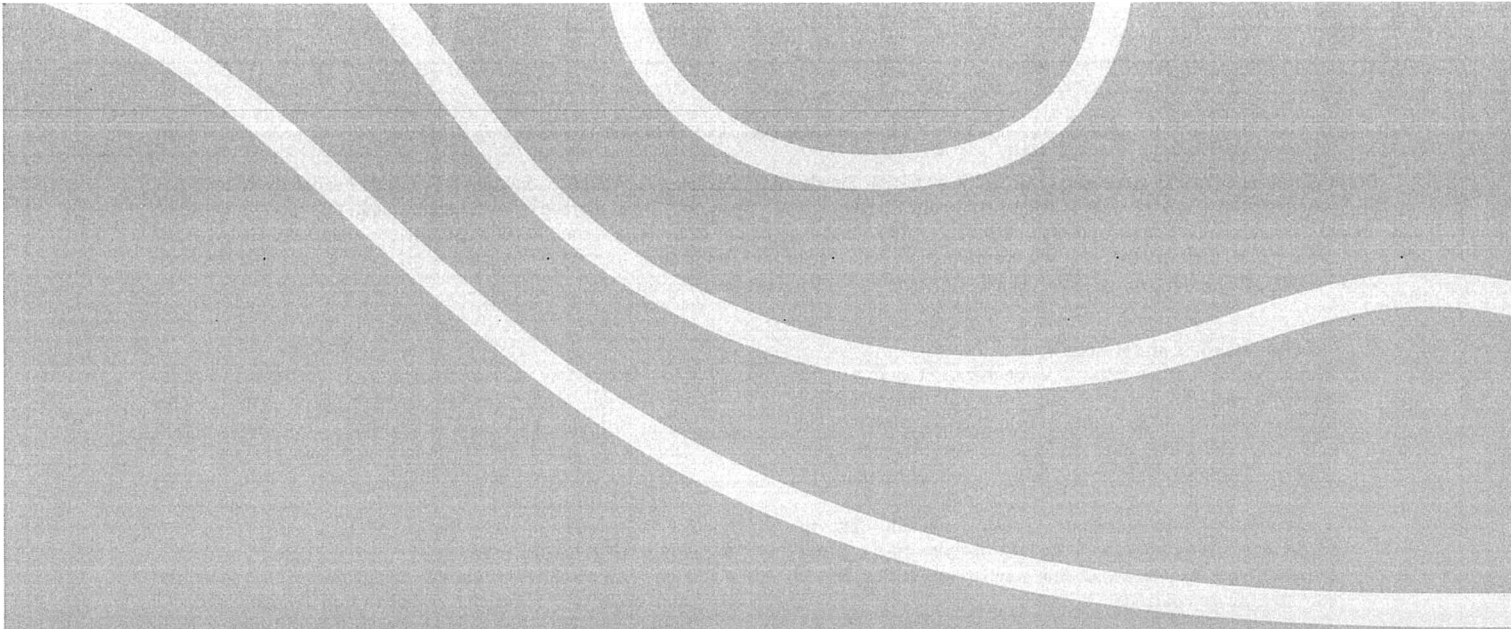
- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 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.



Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

