

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Mejeriet 7

Katrineholms kommun



2025-11-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

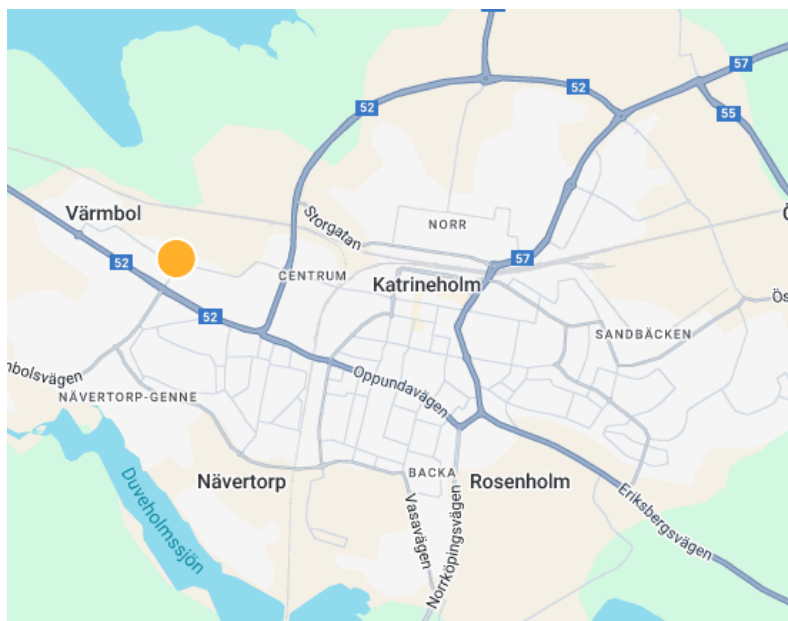
<i>Uppdragsgivare</i>	Gelba Fastigheter AB genom William Brofeldt.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Mejeriet 7 i Katrineholms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-11-01.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå- tande".</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlå- tande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlå- tandet så förut- sätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna in- kluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2025-10-20 av undertecknad tillsammans med Marcus Eriksson, fastighetsskötare (Erikssons Byggsamordning).- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Op Katrineholm AB (Org.nr 556612–2551)

Fastighetstyp Industrifastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Mogetorp, västra industriområdet, i Katrineholm. Avståndet till centrala Katrineholm är ca 2 km, Nyköping ca 65 km, Norrköping ca 50 km och Eskilstuna ca 60 km. Gatadressen är Högmossevägen 11.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1973. Planen anger storindustriändamål. Genomförandetiden har gått ut.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Värderingsobjektet är klassad E (ej riskklassad) enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan). Tidigare eller nuvarande användning anges till Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel.

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskartering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett område som enligt hotkartan framtagen av MSB identifierats ha en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsflöde (Översvämningsportalen).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen. Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter
Industri	6 738	100 1
Summa	6 738	100 1

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 25 100 kvm.



Källa: Lantmäteriet

Befintlig bebyggelse upptar ca 60% av tomten. Den obebyggda delen utgörs av grönytor och kör- och upplagsytor. Tomten är inhägnad.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en industribyggnad i ett våningsplan. Byggnaden är uppförd 1968. Under senare år har taket lagts om och nytt ventilationsaggregat installerats.

Byggnaden är grundlagd på betongplatta på mark. Stommen utgörs av lättbetongblock med takbjälklag i betong. Fasaderna är klädda med plåt. Fönstren är till största del av 2-glastyp. Taket är täckt med protan gummiduk som lades om för ca 3 år sedan.

Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenaeroterprar. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Ventilationsaggregatet är nytt sedan några år tillbaka. Byggnaden är ansluten till kommunalt VA.

Byggnadens underhållsskick är normalgott till gott för åldern.

Lokalerna har huvudsakligen standard från byggnadsåret med uppdateringar av ytskikt och installationer. En kontorslänga har renoverats under senare år. Personallokaler finns i form av lunchrum med enklare köksutrustning och omklädningsrum med duschar. Planlösningen är normalgod med öppna ytor och takhöjden ca 3,5 meter till takbjälkar. Yteffektiviteten är hög. Lokalerna nås via portar i markplan och till lastkaj på byggnadens baksida. Lokalerna är allmängiltiga. Underhållsskicket är normalgott för åldern.

Se bilder under bilaga 4.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Industri	6 738	6 738	845	5 693 188	845	5 693 188
Genomsnitt / Summa	6 738	6 738	845	5 693 188	845	5 693 188

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	1	100
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	1	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	siktig
Industri	-	-	-	2,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	-	-	-	2,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Industri	100	674	10	40	50
Genomsnitt/Summa	100	674	10	40	50

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden och fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	4 518	13 271	17 789	89
Summa	4 518	13 271	17 789	89

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 423 (Industrienhet, metall- och maskinindustri). Värdeår är 1968.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	845	5 693 188
Drift & underhåll	-100	-673 800
Fastighetsskatt	-13	-88 945
Driftnetto år 1 (helår)	732	4 930 443
Driftnetto, normaliserat	689	4 645 784

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuell extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

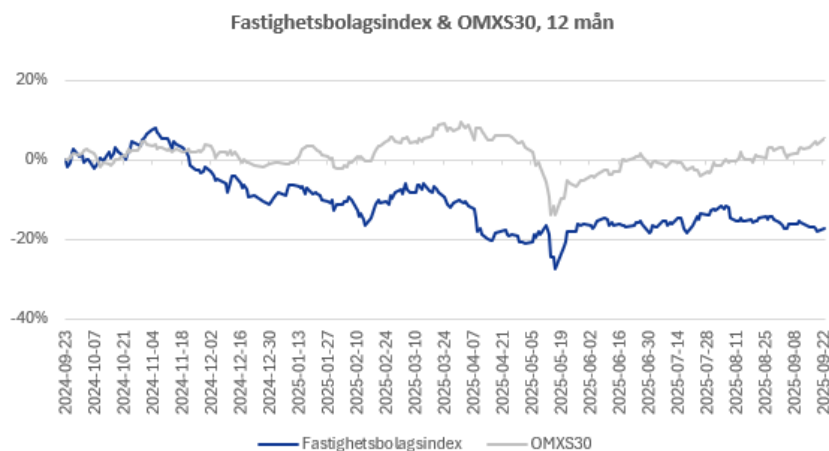
Allmänt

Världsekonomin präglas fortsatt av osäkerhet till följd av det geopolitiska läget. Den svenska konjunkturen är fortsatt svag men visar tecken på återhämtning. Hushållens konsumtion har börjat växa trots att hushållen är mer pessimistiska än normalt och att utvecklingen på bostadsmarknaden är dämpad. Hushållens konsumtion bedöms bli en stark drivkraft i återhämtningen framgent. Näringslivets stämningsläge har förbättrats något och är nära ett historiskt normalläge. Arbetsmarknaden är fortsatt svag och indikationer pekar på att återhämtningen på arbetsmarknaden kommer dröja. Trots en turbulent omvärld och en export som utvecklats långsammare än normalt förväntas svensk ekonomi utvecklas i god takt kommande år. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. För att ge stöd till konjunkturen och för att stabilisera inflationen har Riksbanken vid det senaste mötet i september beslutat att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75%. Det finns förutsättningar för att konjunkturen kommer att stärkas framöver.

Börsen har till viss del stabiliserats men präglas fortsatt av volatilitet och senaste året har börsen varit svagt positiv. Fastighetsindex har däremot haft en negativ utveckling senaste året. I början av

året hade indexet en liten uppgång för att därefter falla.



Obligationsmarknaden har successivt stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden efter en period av stiltje på obligationsmarknaden.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna minskat med 0,5% för villor och ökat med 0,2% för bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter och villor gått ner cirka 9%.

Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat till trots för oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligations- och finansieringsmarknaden har förbättrats vilket har gynnat transaktionsmarknaden. I takt med att finansieringen har blivit billigare har volymerna således fortsatt att öka. Första halvåret 2025 ökade transaktionsvolymen ca 7% och helåret prognostiseras att öka med ca 10%, senaste prognosen är därmed svagt nedåt från tidigare prognoser i början av året om

15% ökning.

Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till nuvarande marknadsläge. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare har fördröjt processerna senaste åren men parternas prisförväntningar har nu närmats sig varandra. Allt fler svenska noterade bolag har varit köpare på marknaden efter en lång tid av att vara netosäljare. Likaså har det institutionella kapitalet varit stora på köpsidan. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Kontor- och bostadssegmenten är de mest transaktionsintensiva segmenten. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmarknaden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige. I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya aktörer har klivit in i segmentet.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor. Detta har lett till att vakansgraden ökat mer i sämre kontorslägen jämfört med CBD-lägen. Skiftet till ökat hybrid- och hemarbete har i hög grad redan anpassats på marknaden. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster. Kontorsvakanserna fortsätter att stiga men den negativa toppen bedöms vara nära på landets största kontorsmarknader.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handels tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket

industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer. Industrisegmentet har dessutom haft en stabil hyresutveckling. Den låga vakansen och stabila hyresutvecklingen drivs bland annat av en brist på nybyggda industrilokaler.

Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2024 var 1,6% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna har höjts med motsvarande under året.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrifastigheter som köpts sedan 2023 inom Katrineholms kommun och dess närliggande och till viss del jämförbara kommuner som Nyköping, Flen, Finspång, Gnesta, Hallsberg och Askersund. Katrineholm är en relativt liten marknad och transaktionsvolymen är av naturliga skäl låg vilket är anledningen till att jämförelsetransaktioner söks i närliggande kommuner.

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
						Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Nyköping	Valsta 3:4 Automobilen 1	Sjösa Arnö Industriområde	Trävaruindustri Lager, logistik	2 480 44 900	2025-03 2025-03	13 000 450 000	5 241 10 030			Fastighetsförvaltning Valsta 3:4 I Nyköping Ab Logistea	1 2
Nyköping	Fargo 6 Prästhopen 2:8	Centrum Gnesta	Industri	3 016 1 735	2025-03 2024-11	350 000 17 000	17 386 9 800	7,00 10,00	7,25	Logistri Vexa Industrihus 4 AB	3
Nyköping	Fargo 4		Industri	1 650	2024-07	142 400	20 966			Logistri	
Flen	Blocket 4	Centralt	Industri	28 691	2024-06	74 000	2 579			Flen kommun Globus Säven 12 Förvaltning Ab	
Nyköping	Säven 12	Högbrunn	Däck- och gummiverkstad	1 263	2024-06	7 550	5 978	5,00	5,60	Ry Property Group Ab	4
Nyköping	Vrenaby 1:56	Vrena	Industri	200	2024-06	2 250	11 250				
Hallsberg	Skävi 1:84		Industri	810	2024-05	3 000	3 703			Calovea AB Siemens Energy Ab	
Finspång	Hårstorp 2:11	Hårstorp	Annan tillverkningsindustri	7 106	2024-02	15 000	2 110			H.Persson Skogsavverknings AB	
Askersund	Åsbro 1:356 Arrendatorn 2	Åsbro	Industri	522	2023-12	2 000	3 831				
Flen	Sköldinge-Valla 2:172	Malmköping Valla	Industri Lager	510 1 200	2023-11 2023-11	2 365 6 000	4 637 5 000			Privatperson Valla Lagerfastigheter AB AFJ Fastighet AB	
Hallsberg	Bilen 5	Centrum	Industri	200	2023-10	2 800	14 000				
Flen	Parken 4	Flen	Industri	420	2023-10	1 500	3 571			Flen Kommun Dsab Fastighetsförvaltning Ab	
Nyköping	Svalörten 9	Högbrunn	Bilverkstad, tvätthall, butik	325	2023-07	3 900	12 000				5
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 2:95	Sköldinge	Annan tillverkningsindustri (+)	8 468	2023-06	6 700	791			Sköldingebruket Fastighets Ab	6

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
						Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Flen	Stiftet 4	Flensby	Industri	800	2023-05	1 700	2 125			Privatperson	
Katrineholm	Gjuteriet 12	Västra industriområdet	Metall- och maskinindustri	1 890	2023-04	16 150	8 545	8,45		Utvide Fastigheter Katrineholm AB	7
Nyköping	Ormbunken 3		Industri	1 748	2023-04	13 293	7 604			Nyköpings Stolthet Ab	
Nyköping	Arnö 4:1	Arnö	Industrienhet, Lager	56 269	2023-03	440 000	8 000	5,50	5,75	Swedish Logistic Property (SLP)	8
Nyköping	Väster 1:42		Industri	1 215	2023-01	8 832	7 269			Nyköpings Kommun	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Säljaren på obestånd varför försäljningspriset kan vara ej marknadsmässigt. Värdet motsvarar ca 3 600 kr/kvm LOA samt ca 156 kr/kvm tomtareal.
- 2) Analyserat med hyreskontrakt samt offentligt information.
- 3) Centralt belägen industrifastighet
- 4) Utångsbud 8 Mkr samt underhållsbehov enligt mäklarprospekt.
- 5) Utgångspris 3 200 tkr.
- 6) Utgångspris enligt prospekt 5,9 Mkr
- 7) Säljaren kvarstår som hyresgäst med 7-årigt hyresavtal. Pris och direktavkastningskrav därmed styrt av överenskommen hyresintäkt mm.
- 8) Sale- and Leaseback där Hedin Bil fortsätter hyra fastigheten i 10 år för sitt reservdelslager mm.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 800 och 21 000 kr/kvm med ett medeltal kring 7 600 kr/kvm, en nedre kvartil kring 3 700 kr/kvm och en övre kvartil om 10 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 5,00 och 10,00%.

Den lägsta noteringen i kr/kvm (Sköldinge-Ramsta 2:95) avser en tidigare tillverkningsindustri som numera är tomställd och i stort underhållsbehov belägen i det mindre samhället Sköldinge. Den högsta noteringen i kr/kvm (Fargo 6) är byggd 2023 och ingår i ett portföljköp om fem industrifastigheter med god uthyrningsgrad och en genomsnittlig kontraktslängd om 11 år.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektets läge bedöms gott på den lokala marknaden, dock får Lövåsens industriområde anses vara något mer attraktivt än Mogetorp inom Katrineholm.

Den aktuell hyran bedöms vara marknadsmässig.

Vakansgraden är obefintlig och kan långsiktigt förväntas utgöra några procent årligen.

Byggnadens underhållsskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmaste framtiden. Under de senaste åren har vissa större underhållsåtgärder gjorts som takomläggning och nytt ventilationsaggregat.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett medelstort regionalt eller rikstäckande fastighetsbolag, alternativt en s.k. egenanvändare. Försäljningstiden bedöms vara relativt lång.

Värderingsobjektet styrkor utgörs av dess fullt uthyrda lokaler med en kvarvarande löptid på ca 3 år till en stabil hyresgäst som varit verksam i lokalerna under lång tid (sedan 2005).

Värderingsobjektets svagheter utgörs av utformningen med en genomgående förhållandevis låg takhöjd vilket kan begränsa antalet alternativa hyresgäster.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,50 – 7-75% och värdet i snitt i intervallet 8 500 – 9 500 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /
Direktavkastningskrav*

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,70 %
- <i>Industri</i>	7,70 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,83 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-11-01 - 2034-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

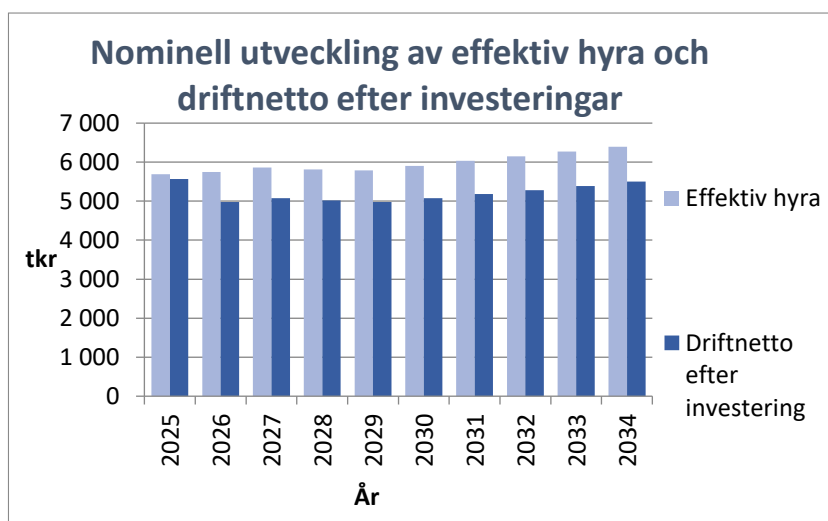
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	63 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	31 034 215 kr
- Nuvärde av driftnetton	31 926 389 kr
Direktavkastning, år 1	7,83 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,70 %
Värde kr/m ²	9 350 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	3,54

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	6 173	10
Vakansgrad	%-enheter	10	-7 616	-12
Drift & underhåll	%	10	-895	-1
Inflation	%-enheter	1	5 240	8
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-6 093	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	7 528	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Mejeriet 7 i Katrineholms kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-11-01 till:

**Sextiotre miljoner kronor
[63 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Norrköping 2025-11-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Sofie Edh
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Bilder.
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-11-01 (kalkylstart 2025-11-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	31 926
Nuvärde av restvärde (tkr)	31 034
SUMMA (tkr)	62 961

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 63 000

Kassaflöde

	ÅR 2025	del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Bedömd helårsinflation	1,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
	<i>kr/m² 2025</i>											
Hyror, lokaler	832		937	5 660	5 773	5 889	6 007	6 127	6 249	6 374	6 502	6 632
Vakans/hyresrisk, lokaler	-		-	-	-165	-305	-311	-317	-324	-330	-337	
Ers. Fastighetsskatt	13		15	89	89	89	89	100	100	100	100	
Effektiv hyra	845		951	5 749	5 862	5 813	5 791	5 905	6 032	6 150	6 271	6 395
Drift & Löpande underhåll	-50		-56	-340	-347	-354	-361	-368	-376	-383	-391	-399
Periodiskt underhåll	-50		-56	-340	-347	-354	-361	-368	-376	-383	-391	-399
Fastighetsskatt etc	-13		-15	-89	-89	-89	-89	-100	-100	-100	-100	
Kostnader	-113		-127	-769	-783	-797	-811	-826	-851	-866	-881	-897
Driftnetto	732		824	4 980	5 079	5 016	4 980	5 079	5 181	5 284	5 390	5 498

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	4 930	Restvärde kalkylslut (tkr)	72 832
Norm. driftnetto, helår (tkr)	4 646		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,83		
Kalkylränta restvärde (%)	9,83	Marknadsvärde kr/m ²	9 350
Direktavkastning, initial, %	7,83	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	3,54
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,70		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra						Not		
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt			
				kr	kr/m ²		index/%	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²		kr	kr/m ²
Sveaverken Svea Agri AB Verkstad		6 738	28-06-12	5 604 243	832	100	-	88 945	13	5 693 188	845	5 604 243	832	5 604 243	832	5 693 188	845	-
Summor / Genomsnitt		6 738		5 604 243	832		-	88 945	13	5 693 188	845	5 604 243	832	5 604 243	832	5 693 188	845	



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Katrineholm Mejeriet 7	UUID 909a6a4b-637f-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040081593	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0483	Distrikt Katrineholm	Distriktskod 212035	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-11-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-16

Adress

Adress
Högmossevägen 11
641 39 Katrineholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 556612-2551 Op Katrineholm AB Villagatan 13 A 114 32 Stockholm Inskrivet ägar namn: Investia I Katrineholm AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2008-03-14	Akt 08/6078
Berört fång Fusion: 2007-12-18 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 39 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 500 000 SEK	1968-01-03	68/12
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:4 Intertrust (Sweden) AB, Box 106285, 103 25 Stockholm			
2	225 000 SEK	1969-09-03	69/5237
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:7 Intertrust (Sweden) AB, Box 106285, 103 25 Stockholm			
3	575 000 SEK	1969-09-03	69/5238

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:1 Intertrust (Sweden) AB, Box 106285, 103 25 Stockholm			
4	1 386 000 SEK	1983-01-05	83/172
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:5 Intertrust (Sweden) AB, Box 106285, 103 25 Stockholm			
5	1 514 000 SEK	1983-07-06	83/7071
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 106285, 103 25 Stockholm			
6	900 000 SEK	1983-07-06	83/7072
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:9 Intertrust (Sweden) AB, Box 106285, 103 25 Stockholm			
7	500 000 SEK	1983-07-06	83/7073
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:6 Intertrust (Sweden) AB, Box 106285, 103 25 Stockholm			
8	9 400 000 SEK	1988-05-30	88/6572
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:3 Intertrust (Sweden) AB, Box 106285, 103 25 Stockholm			
9	11 000 000 SEK	2020-07-09	D-2020-00282494:1
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:8 Intertrust (Sweden) AB, Box 106285, 103 25 Stockholm			
10	12 000 000 SEK	2021-11-05	D-2021-00501720:1
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00501720:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
Ajourföraende inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kerstinboda industriområde	1973-02-13	04-KAS-698
Anmärkingar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, metall- och maskinindustri (423) Har industritillbehör	334382-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	17 789 000 SEK	13 271 000 SEK	4 518 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
556612-2551 Op Katrineholm AB Villagatan 13 A 11432 Stockholm	1 / 1	Aktiebolag	

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 3485411 (2025)


Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
1 957 000 SEK	483048	822 kvm	Normala
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1968	1968	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad	1		

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 3486411 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
4 114 000 SEK	483048	2 900 kvm	Enkla
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1968	1968	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad	1		

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 3484411 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardpoäng
7 200 000 SEK	483048	3 615 kvm	33
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1968	1968	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad	1		

1			
Värderingsenhet industri tomtmark 3483411 (2025)			
Taxeringsvärde 4 518 000 SEK	Riktvärdeområde 483048	Tomtareal 25 100 kvm	Riktvärde tomtareal 180 SEK/kvm
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Tomtnätning	1967-10-11	0483K-F2788:A3312	
Sammanläggning	1967-10-12	0483K-F76/1967	
Fastighetsreglering	1975-10-24	04-KAS-782	
Ursprung			
Katrineholm Katrineholm 2:903-904 Katrineholm Kerstinboda 3:2-3			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6540209.6	567641.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	25 100 m ²	25 100 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
D-Katrineholm Mejeriet:7	1985-10-09	04-84/509	

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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

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

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

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

3 Miljöfrågor

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

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

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen 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.
- Brister i de delar som ej besiktats

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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50