

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Tryckeriet 3

Katrineholms kommun



2025-11-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

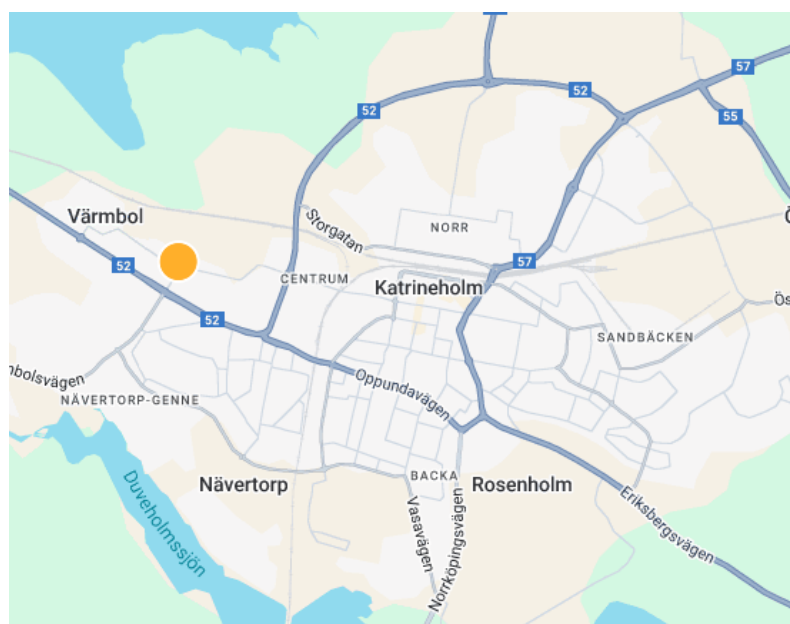
<i>Uppdragsgivare</i>	Gelba Fastigheter AB genom William Brofeldt.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Tryckeriet 3 i Katrineholms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-11-01.
<i>Förutsättningar</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 Ljungvägen 2.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1989-01-18. Planen anger industriändamål. 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.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

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 översvämningrisk vid ett 100-årsflöde (Översvämningportalen).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter	
Lager	1 500	100	1
Summa	1 500	100	1

Areauppgifterna härrör från mätning på flygfoto. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 6 406 kvm.



Källa: Lantmäteriet

Befintlig bebyggelse upptar ca 60% av tomten. Den obebyggda delen utgörs av asfalterade kör- och upplagsytor. Tomten är inhägnad, staketet är dock i sämre skick på sina håll. Det förekommer mycket sly intill byggnaden som bör rensas. Asfalten är delvis i sämre skick.

Det finns två tält ståendes på marken som ej utgör fastighetstillhörighet och därför ej beaktas i värderingen.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en industribyggnad i ett våningsplan. Byggnaden är uppförd 1976 och utgjordes initialt av en stålbearbetningsindustri. Byggnaden har till största del varit tomställd under en längre tid.

Byggnaden är grundlagd med betongplatta på mark. Stommen utgörs av stål och prefabricerade lättbetongelement med takbjälklag i stål. Ytterväggarna är till största del av sandwichelement. Fasaderna är klädda med plåt. Fönstren är av 2 glas i träramar. Taket är täckt med takpapp.

Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenaerotermpar. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft. Byggnaden är ansluten till kommunalt VA.

Byggnaden inrymmer fyra verkstadshallar med varierande takhöjd och kontor/ personalutrymmen.

Byggnadens underhållsskick är eftersatt på sina håll. Fasaden, plåt-detaljer, fönster och takpappen på största del av byggnaden har underhållsbehov. Även ett par äldre och buckliga portar har underhållsbehov. Delar av lokalerna har utsatts för skadegörelse av tidigare, oseriös hyresgäst som uppfört ett slarvigt byggt kylrum i ena industrihallen och en slarvig byggd toalett i en verkstad. Dessa utrymmen bör rivas.

Lokalerna har huvudsakligen normalgod standard sett till byggnadsåret. Lokalerna kan fördelas på flera olika hyresgäster. Den primära industrihallen har ca 5 meter i takhöjd, goda ljusinsläpp och god yteffektivitet. Övriga hallar har något lägre takhöjd och sämre ljusinsläpp. Lokalerna nås via portar i markplan. Lokalerna är allmängiltiga. Personalutrymmen och kontor har uppdaterats under senare år i en av lokalerna.

Se bilder under bilaga 4.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektet är vakant. 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		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		Totalt kr/m ²	kr
Lager	1 500	-	-	-	-	-	1 500	513	769 985
Genomsnitt / Summa	1 500	-	-	-	-	-	1 500	513	769 985

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Lager	100	100
Genomsnitt	100	100

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant	Lager	1 500	2025-11-01	2027-10-31

Gjorda vakansantaganden och åsättande 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
Lager	100,0	100,0	85,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Totalt	100,0	100,0	85,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0

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.	UH	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Lager	175	263	25	60	90
Genomsnitt/Summa	175	263	25	60	90

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar 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 samt fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	1 153	2 844	3 997	20
Summa	1 153	2 844	3 997	20

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 423 (Industrienhet, metall- och maskinindustri). Värdeår är 1979.

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 tillfällena 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	-	-
Drift & underhåll	-175	-262 500
Fastighetsskatt	-13	-19 985
Driftnetto år 1 (helår)	-188	-282 485
Driftnetto, normaliserat	274	410 502

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

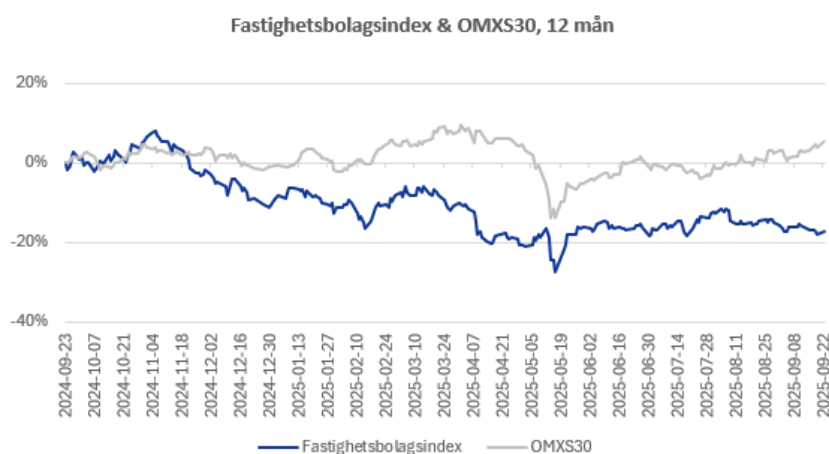
Allmänt

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 nettosäljare. 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	Trävaruindustri	2 480	2025-03	13 000	5 241			Fastighetsförvaltning Valsta 3:4 I Nyköping Ab	1
Nyköping	Fargo 6	Arnö Industriområde	Lager, logistik	44 900	2025-03	450 000	10 030	8,00	8,25	Logistea	2
Nyköping	Fargo 6 Prästhopen 2:8	Centrum Gnesta	Industri	3 016	2025-03	350 000	17 386	7,00	7,25	Logistri Vexa Industrihus 4 AB	3
Gnesta	Fargo 4		Industri	1 735	2024-11	17 000	9 800	10,00		Logistri	
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			Flens kommun Globus Säven 12 Förvaltning Ab	4
Nyköping	Säven 12	Högbrunn	Däck- och gummiverkstad	1 263	2024-06	7 550	5 978	5,00	5,60	Ry Property Group Ab	
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	
Finspång	Hårstorp 2:11	Hårstorp	Annan tillverkningsindustri	7 106	2024-02	15 000	2 110			Siemens Energy Ab	
Askersund	Åsbro 1:356 Arrendatorn 2	Åsbro	Industri	522	2023-12	2 000	3 831			H.Persson Skogsavverknings AB	
Flen	Sköldinge-Valla 2:172	Malmköping Valla	Industri	510	2023-11	2 365	4 637			Privatperson Valla Lagerfastigheter AB	
Katrineholm	Bilen 5	Centrum	Industri	1 200	2023-11	6 000	5 000			AFJ Fastighet AB	
Hallsberg	Parken 4	Flen	Industri	200	2023-10	2 800	14 000				
Flen	Svalörten 9	Högbrunn	Bilverkstad, tvätthall, butik	420	2023-10	1 500	3 571			Flens Kommun Dsab Fastighetsförvaltning Ab	5
Nyköping	Sköldinge-Ramsta 2:95	Högbrunn Sköldinge	Bilverkstad, tvätthall, butik	325	2023-07	3 900	12 000			Sköldingebruket Fastighets Ab	
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 2:95	Sköldinge	Annan tillverkningsindustri (+)	8 468	2023-06	6 700	791				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.

De aktuella hyrorna är bedömda av undertecknad.

En bedömd långsiktig vakans eller hyresrisk om 10% kan förväntas med anledning av skick och utformning.

Byggnadens underhållsskick innebär att underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmaste framtiden och i samband med uthyrning.

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

Värderingsobjektets styrkor utgörs av dess potential, läge och storlek som passar en bred spekulantgrupp.

Värderingsobjektets svagheter utgörs av underhållsskicket, investeringbehovet och att objektet stått tomställt under lång tid.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,75 – 8,25% och värdet i snitt i intervallet 2 000 – 3 000 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	8,00 %
- Lager	8,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	10,14 %
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.

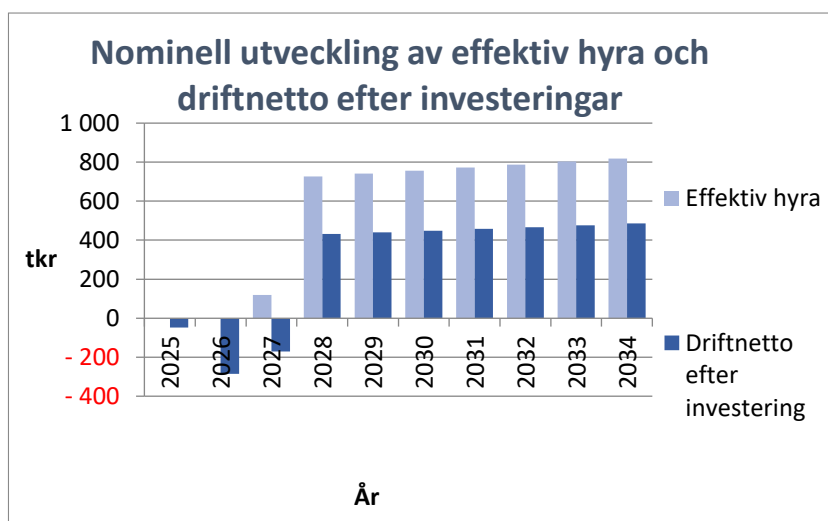
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	4 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	2 573 586 kr
- Nuvärde av driftnetton	1 463 146 kr
Direktavkastning, år 1	-7,06 %
Direktavkastning vid kalkylslut	8,00 %
Värde kr/m ²	2 667 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,00

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	830	21
Vakansgrad	%-enheter	10	-992	-25
Drift & underhåll	%	10	-336	-8
Inflation	%-enheter	1	615	15
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-505	-13
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	626	16

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Tryckeriet 3 i Katrineholms kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-11-01 till:

Fyra miljoner kronor
[4 000 000 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)	1 463
Nuvärde av restvärde (tkr)	2 574
SUMMA (tkr)	4 037

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 4 000

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	500	125	758	773	788	804	820	836	853	870	888
Vakans/hyresrisk, lokaler	-500	-125	-758	-657	-81	-82	-84	-86	-88	-89	-91
Ers. Fastighetsskatt	-	-	-	3	20	20	20	22	22	22	22
Effektiv hyra	-	-	-	119	727	741	756	773	788	803	819
Drift & Löpande underhåll	-85	-21	-129	-131	-134	-137	-139	-142	-145	-148	-151
Periodiskt underhåll	-90	-23	-136	-139	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160
Fastighetsskatt etc	-13	-3	-20	-20	-20	-20	-20	-22	-22	-22	-22
Kostnader	-188	-47	-285	-290	-296	-301	-307	-315	-321	-327	-333
Driftnetto	-188	-47	-285	-171	431	440	449	458	467	476	486

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-282	Restvärde kalkylslut (tkr)	6 196
Norm. driftnetto, helår (tkr)	411		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	10,14		
Kalkylränta restvärde (%)	10,14	Marknadsvärde kr/m ²	2 667
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,00
Direktavkastning vid kalkylslut, %	8,00		

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/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²
Vakant	Lager	1 500	-	-	-	-	-	-	-	750 000	500	750 000	513	-
Summor / Genomsnitt		1 500	-	-	-	-	-	-	-	750 000	500	750 000	513	



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Katrineholm Tryckeriet 3	UUID 909a6a4b-71cd-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040085255	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-06
Län- och kommunkod 0483	Distrikt Katrineholm	Distriktskod 212035	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-20
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-16

Adress

Adress
Ljungvägen 2
641 39 Katrineholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 556612-2551 Op Katrineholm AB Villagatan 13 A 114 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Investia I Katrineholm AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2011-12-14	Akt 11/22722
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2011-07-01 Köpeskilling: 4 000 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 9 750 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 400 000 SEK	1976-04-14	76/3878

Anmärkning

Innehavare: D-2021-00505208:19 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm

2	200 000 SEK	1976-04-14	76/3879
---	-------------	------------	---------

Anmärkning

Innehavare: D-2021-00505208:15 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	100 000 SEK	1976-04-14	76/3880
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:16 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		
4	100 000 SEK	1976-05-19	76/5455
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:12 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		
5	100 000 SEK	1979-03-21	79/3096
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:18 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		
6	235 000 SEK	1979-03-21	79/3097
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:21 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		
7	65 000 SEK	1979-03-21	79/3098
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:20 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		
8	100 000 SEK	1979-03-21	79/3099
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:14 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		
9	100 000 SEK	1979-04-11	79/3960
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:22 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		
10	600 000 SEK	1995-12-18	95/9912
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:13 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		
11	625 000 SEK	1998-05-08	98/2494
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:17 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		
12	375 000 SEK	2006-12-15	06/32362
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:10 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm		

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
13	1 400 000 SEK	2020-07-09	D-2020-00282491:1
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505208:11 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
14	4 350 000 SEK	2021-11-05	D-2021-00501718:1
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00501718:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar


Plan	Datum	Akt
Plan Detaljplan Tryckeriet och upplaget	1988-12-20 Genomf. start: 1989-01-18 Genomf. slut: 2004-01-17	0483-P89/1

Taxeringsenheter

Industri-taxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, metall- och maskinindustri (423) Har industritillbehör	333513-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 3 997 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 844 000 SEK	därav markvärde 1 153 000 SEK
Taxerade ägare 556612-2551 Op Katrineholm AB Villagatan 13 A 11432 Stockholm	Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag	
Värderingsenhet industrikontror värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 1509411 (2025)			
Taxeringsvärde 411 000 SEK	Riktvärdeområde 483048	Yta 154 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1976	Värdeår 1976	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak

Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 1510411 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
175 000 SEK	483048	100 kvm	Normala
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1976	1976	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 1508411 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardpoäng
2 258 000 SEK	483048	1 100 kvm	23
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1976	1976	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet industri tomtmark 1507411 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Tomtareal	Riktvärde tomtareal
1 153 000 SEK	483048	6 406 kvm	180 SEK/kvm

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Avstyckning	1975-05-30	04-KAS-767	
Fastighetsreglering	1991-12-05	0483-91/76	
Ursprung			
Katrineholm Kerstinboda 3:2			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6540330.3	567533.7
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			

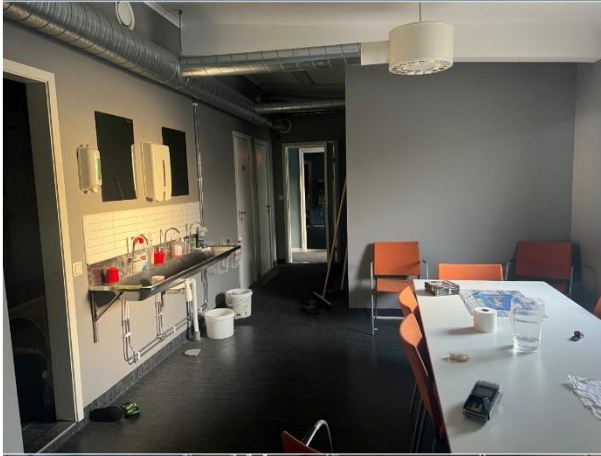
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 406 m ²	6 406 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Katrineholm Stg:1527d	1979-11-30	
D-Katrineholm Tryckeriet:3	1985-10-09	04-84/509

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



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 specialkompetens 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