

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Öresund 2

Tingsryds kommun



2025-11-07

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>	Öresund 2 i Tingsryds 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 2025-10-21 av undertecknad tillsammans med Mattias Hjalmarsson, Jitech.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Byggnadsritningar.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

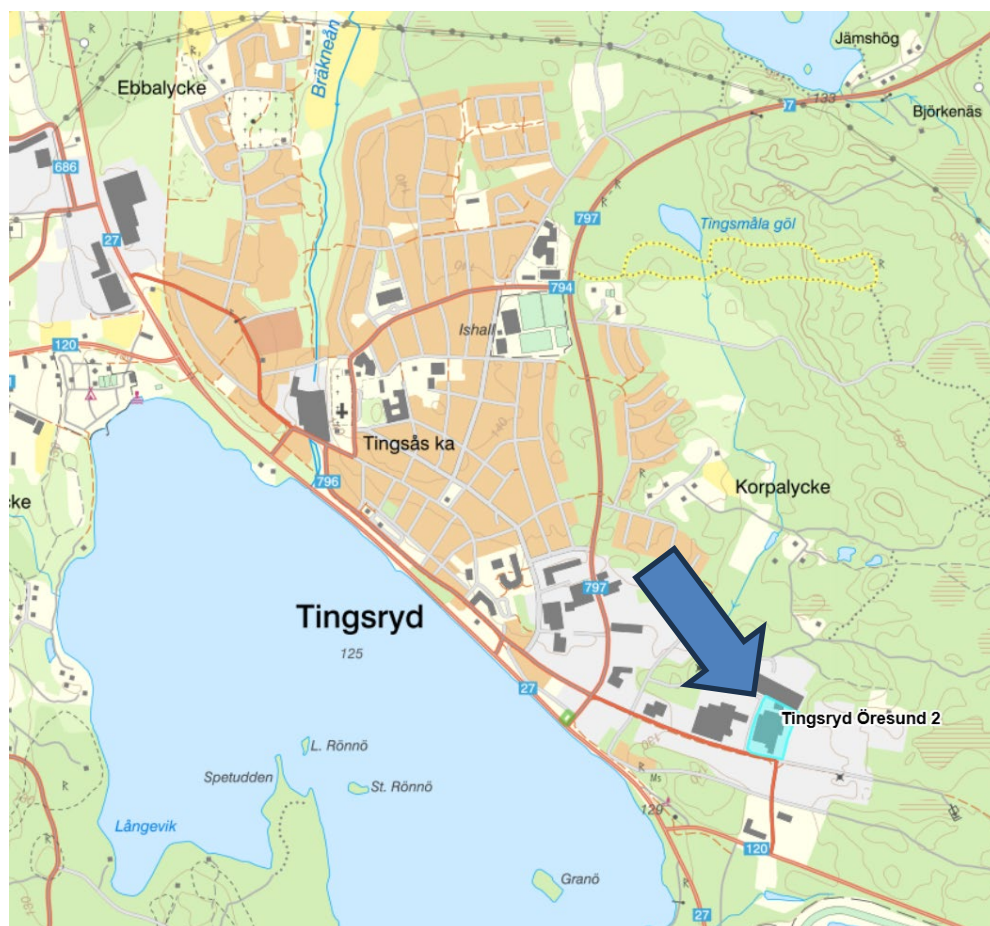
BESKRIVNING

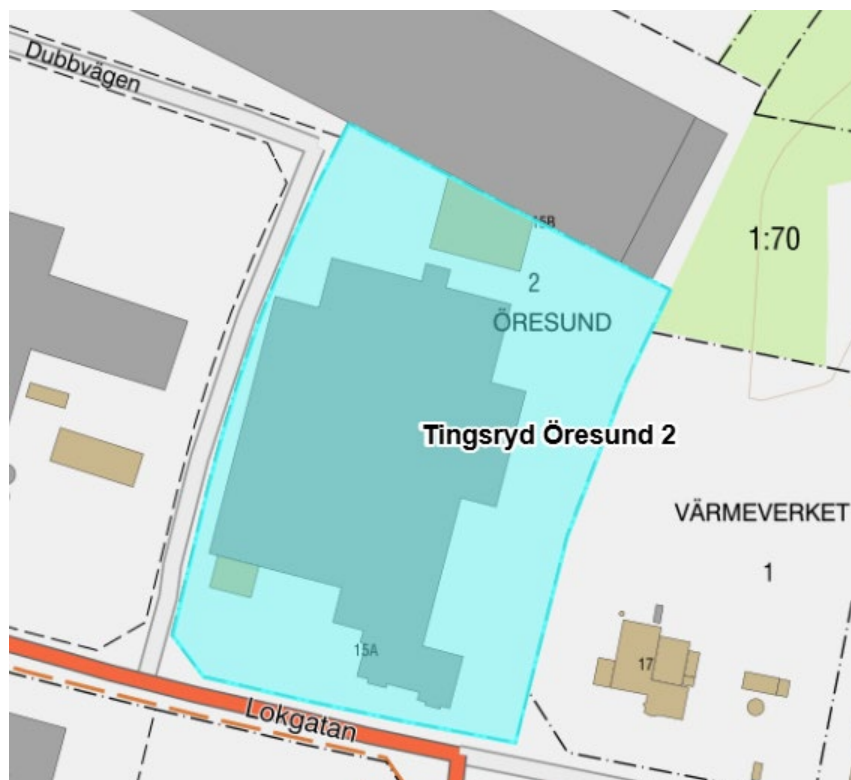
Lagfaren ägare Op Tingsryd Öresund 2 AB (Org.nr 556654-5934)

Fastighetstyp Industrifastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i sydöstra delen av Tingsryd. Avståndet till centrala Tingsryd är ca 2 km och till Växjö ca 45 km. Gatudressen är Lokgatan 15A, 15B.

Näromgivningen utgörs av industrifastigheter och skogsmark. Gott mikroläge med närhet till riksväg 27 och 120, men sämre makroläge.





Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av två planer, en stadsplan från 1981-08-26 och en detaljplan från 2006-05-02. Båda planerna anger industriändamål. Planen från 2006 berör värderingsobjektet endast i en smal del längs fastighetens östra gräns och anger prickmark med u-område, dvs mark som inte får bebyggas och tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Planen från 1981 anger byggnadshöjd till 8 meter. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna. Någon ytterligare byggrätt bedöms ej rationell att nyttja.



Stadsplan från 1981



Detaljplan från 2006

*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.

Det finns ingen aktuell energideklaration.

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.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter	
Kontor	1 540	12	1
Industri	11 059	88	1
Summa	12 599	100	2

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Bedöms som rimligt efter uppmätning på plats.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 22 806 kvm. Befintlig byggnad upptar ca 55 % av fastigheten. Den obebyggda delen utgörs av parkeringsplatser samt kör- och upplagsytor. Tomten är delvis inhägnad.



Källa: Lantmäteriet

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en byggnad som är påbyggd i flera etapper och inrymmer industrilokaler, lager, personalutrymmen och kontor. Byggnaden är uppförd 1989, enligt taxering.

Byggnaden är grundlagd med betongplatta på mark. Stommen utgörs av stål och limträ. Fasaderna är blandade med tegel, plåt och sandwichelement. Fönstren är blandat med 2-glastyp och 3-glastyp, där några har fönstermarkiser. Taket är täckt med plåt.



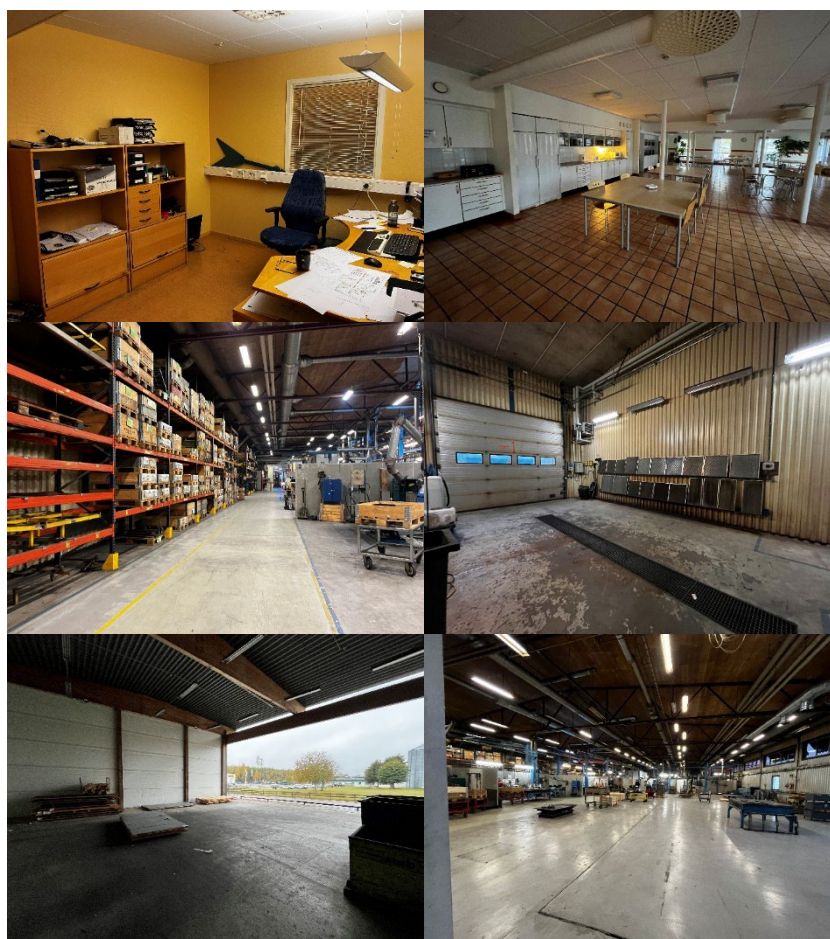
Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenburna radiatorer och aerotempers. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft. Handikapps hiss finns i kontorsdelen. Fastigheten är ansluten till nät för el, VA och värme. Skalskydd i form av kod, tagsystem och porttelefon är installerat.

Byggnadens underhållsskick är normalgod för åldern. Något akut underhållsbehov med risk för byggnadens konstruktion bedöms inte föreligga.

Industrilokalerna har byggts ut i olika etapper och är fördelade i flera segment. Manuella och elektroniska portar ut finns även ma-

nuella mellan olika segment i hallen finns. Entresoler, kontorsutrymmen och traverser finns. Planlösningen är normalgod med öppna ytor och takhöjden mellan ca 4,5 – 9 meter i de olika delarna till bärande balk. Även en tvätthall, lastplats och skärmtak finns.

Kontors- och personalutrymmena är fördelat i två plan. I undre plan finns personallokaler i form av stort lunchrum med kylar, kaffebruggare, diskho, värmeri, mikros, diskmaskins linje med diskmaskin för storkök. Två omklädningsrum med omklädnings-skåp, duschkabiner, toaletter och handfat, äldre ytskikt. Även förrådsutrymmen och städskrubb finns. På övervåning finns reception och kontor bestående av cellkontor samt konferensrum, förrådsutrymmen, toaletter och servicerum för fjärrvärme, ventilation och varmvatten. Byggnaden håller i stort sett originalstandard och är i behov av upprustning, främst personaldelarna.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

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

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			kr/m ²	Totalt kr	kr/m ²	Totalt kr
Kontor	1 540	1 540	1 014	1 561 031	1 014	1 561 031
Industri	11 059	11 059	543	6 007 444	543	6 007 444
Genomsnitt / Summa	12 599	12 599	601	7 568 475	601	7 568 475

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

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	2	100
> 10 år	-	-
Totalt	2	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
Kontor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,4
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,4
Totalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,4

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	tkr	Admin.	Övr.	
	kr/m ²		kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Kontor	192	296	2	90	100
Industri	82	907	2	30	50
Genomsnitt/Summa	95	1 203	2	37	56

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	2 736	31 676	34 412	172
Summa	2 736	31 676	34 412	172

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 423 (Industrienhet, metall- och maskinindustri). Värdeår är 1993.

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	
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	601	7 568 475
Drift & underhåll	-95	-1 202 518
Fastighetsskatt	-14	-172 060
Driftnetto år 1 (helår)	492	6 193 897
Driftnetto, normaliserat	411	5 177 855

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 ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

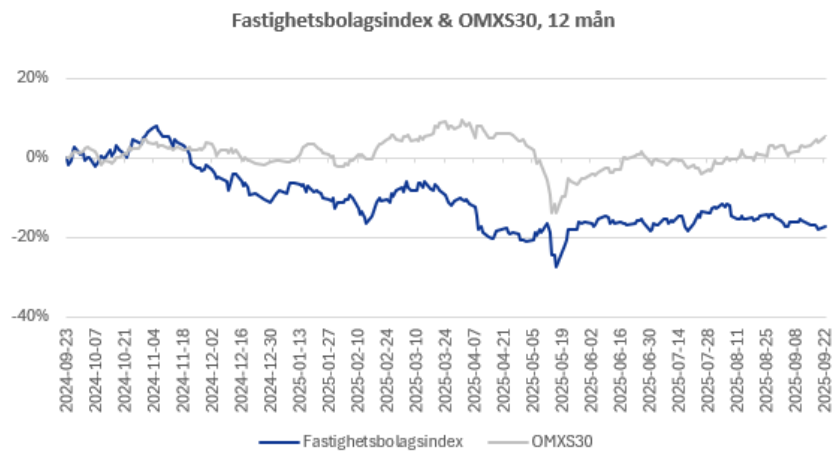
Allmänt

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 stämningläge 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

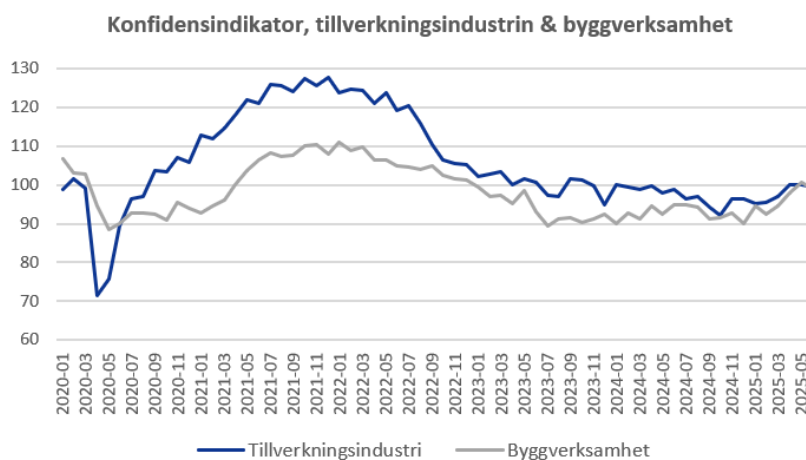
15% ökning.

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.

Industribranschen

Konjunkturinstitutet mäter månatligen stämningläget i det svenska näringslivet och sammanställer resultaten i Barometerindikatorn där ett indexvärde om 100 innebär ett konjunkturläge är inom ett normalläge. Konfidensindikatorn för tillverkningsindustrin och byggverksamheter i landet är båda på ett historiskt normalläge. För tillverkningsindustrin bedöms produktionen öka och ordergången bedöms minska kommande kvartal. För byggverksamheter bedöms byggandet i större utsträckning än normalt att öka.



Industrifastigheter

Med industrifastigheter avses exempelvis verkstäder, produktionsanläggningar och lager. Ibland benämns logistikfastigheter tillsammans med begreppet industrifastigheter vilket är något missvisande. Industri- och logistikfastigheter skiljer sig normalt både i storlek och hyresvillkor. Därutöver har segmenten olika typer av köpare, där logistikfastigheter vanligtvis förvärfvas av börsnoterade bolag, fonder och internationella aktörer medan industrifastigheter förvärfvas av mindre aktörer som egenanvändare och mindre fastighetsbolag. Detta har till viss del skiftat då intresset för att investera i industrifastigheter ökat, detta som följd av låga vakanser och stabil hyresutveckling. Dessutom har direktavkastningen historiskt varit högre för segmentet vilket ledde till att det snabbare anpassades till det marknadsläget när räntorna höjdes. Segmentet har haft ett fortsatt intresse även när räntorna börjat sjunka igen och investerarbasen för segmentet har ökat.

Traditionellt så är egenanvändares betalningsvilja något högre än den för renodlade fastighetsinvestorer som kräver en viss avkastning på investeringarna. Den konjunkturedgång som varit i Sverige senaste åren har haft en påverkan även på industrisegmentet som dock varit mer motståndskraftigt än många övriga segment. Industrifastigheter är ett starkt presenterande segment med låga vakanser och stabil hyresutveckling.

Äldre industribyggnader har normalt hyresavtal som löper i 3–5 år medan löptiderna är längre för nyproducerade lokaler, 5–10 år. Exploateringsgraden för industrifastigheter uppgår normalt till ca 40 - 60%, men både lägre och högre exploateringsgrader förekommer. Obebyggd mark kan nyttjas som uppställningsplatser, varför byggnadens placering på tomten är viktig för att få god tillgänglighet för lastbilar. Möjligheter att ta ut hyra för uppställningsplatser påverkar värdet per kvadratmeter uthyrningsbar lokalarea.

Efterfrågan på industrifastigheter är god; både bland köpare och hyresgäster. Störst intresse råder för moderna byggnader med närhet till motorvägar eller större trafikleder. Vakansläget för industri är fortsatt stabilt om än något högre till följd av en tid med svagare ekonomiska förutsättningar. Men segmentet i sin helhet uppvisar fortsatt låga vakanser och stabila hyresnivåer vilket ger positiva incitament för fortsatt transaktionsintresse. Medan andra segment ser en platå eller till och med en viss hyresnedgång ser industrisegmentet fortsatt stigande hyresnivåer på ett antal marknader. Detta drivs av en brist på nybyggda industrilokaler och en brist på lämpliga utrymmen för tillverkning och produktion.

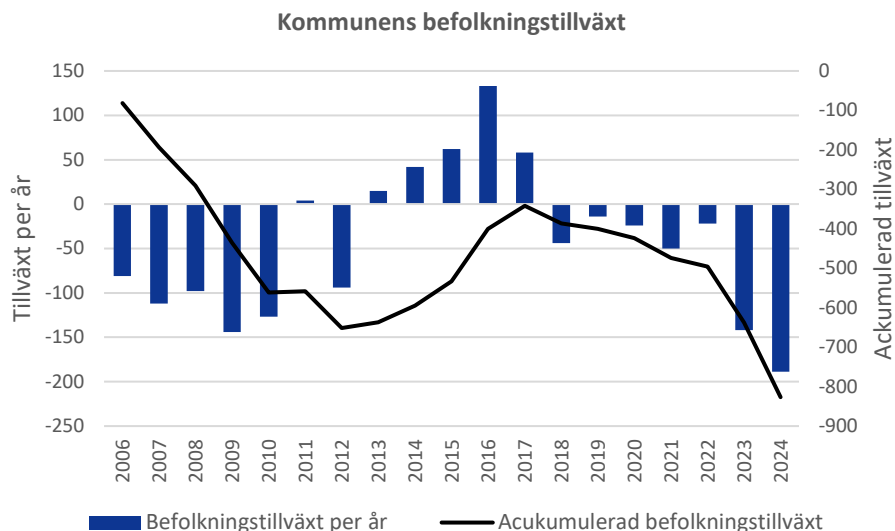
Urbaniseringen i storstäderna och i de större regionsstäderna har medfört att centralt belägna industriområden har konverterats till nya stadsdelar/bostadsområden och nya industriområden har istället lokaliserats längre ut från städerna. Många kommuner har under en lång period prioriterat utbyggnad av nya bostadsområden vilket medfört en brist på industritomter. De senaste fem åren har cirka en fjärdedel så lite industri byggts jämfört med logistik. Detta i kombination med att behoven för industrifastigheter ökar och att tidigare centralt belägna industriområden försvinner till bostäder kommer segmentet att vara fortsatt attraktivt.

Tingsryd

Tingsryds kommun har en befolkning på nästan 12 000 invånare och är en landsbygdskommun med sju samhällen, där Tingsryd är centralorten. Ca 38 procent av invånarna är bosatta på ren landsbygd. Befolkningen minskar på grund av låg invandring, utflyttning och en åldrande demografi. I Tingsryds kommun var 1 069 företag registrerade år 2023. Merparten av företagen är små företag med färre än 50 anställda. År 2023 startades 68 nya företag i kommunen. Många av företagarna arbetar inom näringen jord och skog eller bedriver på annat sätt sina företag på ren landsbygd.

Ett landsbygdsprogram har tagits fram för Kronobergs län, antagen 2022-05-16. Genom landsbygdsprogrammet ska förutsättningar skapas för att utveckla en modern och attraktiv landsbygd med lönsamma och livskraftiga företag och jordbrukare som ger öppna marker med betande djur.

	Tingsryd	Kronobergs län	Riket
Befolkning, 2025 kv 2	11 969	203 216	10 587 696
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	-0,6%	0,2%	0,3%
Arbetslöshet, 2025-07	7,0%	7,3%	7,1%
Medianinkomst, 2023	352 900	369 400	386 400
Andel högutbildade*	9%	14%	17%



Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrifastigheter som köpts sedan 2021 inom liknande områden som värderingsobjektet. Tingsryd är en relativt liten marknad och transaktionsvolymen är av naturliga skäl därav låg, vilket är anledningen till att jämförelsetransaktioner sökt i närliggande kommuner.

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Värnamo	Järnet 1		Industri	8 034		2024-02	150 000	3 493				
Värnamo	Värnamo 14:61		Industri	18 500		2024-02	150 000	3 493				
Nybro	Skiffern 2		Logistik	19 890		2023-12	188 800	7 837	6,25	6,50	Logistea	
Tranås, Aneby	Telefonen 16 & 17, Gladan 11		Industri	10 230		2023-03	34 000	3 324	8,00		Real Fastigheter	1
Nässjö	Lampan 7		Lager	8 600		2022-05	67 000	7 791			SLP Fastighets	
Nässjö	Svedjan 1		Logistik	12 730		2022-05	68 000	5 342			SLP Fastighets	
Karlskrona	Nättraby 23:73 & 23:76		Lager	17 821		2022-04	93 000	5 219	7,50		Real Fastigheter	
Värnamo	Armaturen 1		Lager	17 677		2022-03	947 000	8 448			Emilshus	2
Ljungby	Rotorn 1	Norra industriområdet	Industri	15 000		2021-12	108 600	7 240	6,63		Logistea AB	3
Tranås	6 Fastigheter		Handel, kontor, lager	17 812	3 128	2021-12	158 400	7 564			Real Fastigheter AB	4
Nässjö	Tanken 2		Logistik	18 231		2021-12	127 000	7 651	4,50		SLP Fastighets	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Pris avser tre fastigheter i Tranås och Aneby med Bosch/IVT som hyresgäst i Telefonen 17 och Gladan 11 från och med 2022-08-01. Kallhyror i Telefonen 17 är 437 kr/kvm samt i Gladan 11 ca 417 kr/kvm.
- 2) Pris avser 6 industri/lagerfastigheter i Växjö, Jönköping, Norrköping, Linköping, Värnamo.
- 3) Analyserat på information i pressmeddelande
- 4) Pris avser 6 fastigheter i Tranås.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 3 300 och 8 450 kr/kvm med ett medeltal kring 6 100 kr/kvm. Direktavkastningarna mellan 6,25 – 8,00. De lägsta avkastningskraven återfinns bland köp av logistikfastigheter. Någon direkt jämförbar försäljning saknas i statistiken. Värderingsobjektet bedöms ligga strax under genomsnittet utifrån fastighetens något sämre makroläge och något eftersatta underhåll.

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 som gott på den lokala marknaden.

Den aktuella hyran bedöms vara marknadsmässiga. Byggnadens underhållsskick innebär att underhållsåtgärder i form av viss ytskiktsrenovering krävs under den närmaste framtiden.

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

Värderingsobjektets styrka utgörs av dess fullt uthyrda lokaler med nytecknat avtal på ca 10 år.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,75 – 8,25 % och värdet i snitt i intervallet 5 000 – 6 000 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 %
- <i>Kontor</i>	8,00 %
- <i>Industri</i>	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.

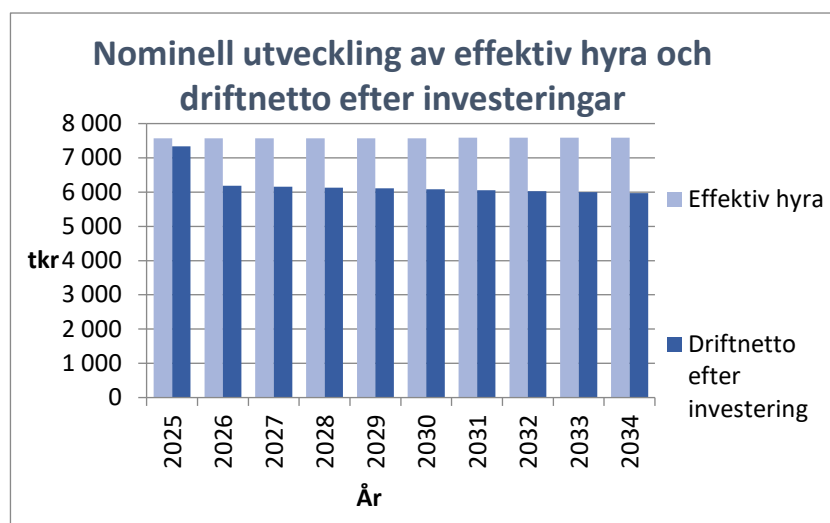
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	67 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	30 197 790 kr
- Nuvärde av driftnetton	37 662 586 kr
Direktavkastning, år 1	9,24 %
Direktavkastning vid kalkylslut	8,00 %
Värde kr/m ²	5 318 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,95

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		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	3 278	5
Vakansgrad	%-enheter	10	-9 134	-13
Drift & underhåll	%	10	-1 538	-2
Inflation	%-enheter	1	2 763	4
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-6 199	-9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	7 637	11

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Öresund 2 i Tingsryds kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-11-01 till:

Sextiosju miljoner kronor
[67 000 000 kr]

Kalmar 2025-11-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Emma Sjögren
Civilingenjör

Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

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

Nuvärde av driftnetton (tkr)	37 663
Nuvärde av restvärde (tkr)	30 198
SUMMA (tkr)	67 860

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 67 000

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	587	1 236	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Ers. Fastighetsskatt	14	29	172	172	172	172	193	193	193	193
Effektiv hyra	601	1 265	7 568	7 568	7 568	7 568	7 589	7 589	7 589	7 589
Drift & Löpande underhåll	-39	-83	-501	-511	-521	-531	-542	-553	-564	-575
Periodiskt underhåll	-56	-118	-714	-728	-743	-758	-773	-788	-804	-820
Fastighetsskatt etc	-14	-29	-172	-172	-172	-172	-193	-193	-193	-193
Kostnader	-109	-230	-1 387	-1 411	-1 436	-1 461	-1 487	-1 534	-1 560	-1 616
Driftnetto	492	1 035	6 182	6 158	6 133	6 108	6 082	6 055	6 029	5 973

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	6 194	Restvärde kalkylslut (tkr)	72 700
Norm. driftnetto, helår (tkr)	5 178		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	10,14		
Kalkylränta restvärde (%)	10,14	Marknadsvärde kr/m ²	5 318
Direktavkastning, initial, %	9,24	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,95
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	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	
Jitechs tingsryd AB	Industri	11 059	35-04-30	5 856 415	530	-	-	151 029	14	6 007 444	543	5 856 415	530	5 856 415	530	6 007 444	543	-
Jitechs tingsryd AB	Kontor	1 540	35-04-30	1 540 000	1 000	-	-	21 031	14	1 561 031	1 014	1 540 000	1 000	1 540 000	1 000	1 561 031	1 014	-
Summor / Genomsnitt		12 599		7 396 415	587			172 060	14	7 568 475	601	7 396 415	587	7 396 415	587	7 568 475	601	

Beteckningar

Beteckning Tingsryd Öresund 2	UUID 909a6a53-61a2-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 070119188	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-07-19
Län- och kommunkod 0763	Distrikt Tingsås Socken: tingsås	Distriktskod 105002	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-03-01
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-15

Adress

Adress
Lokgatan 15 A, 15 B
362 31 Tingsryd

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556654-5934 Op Tingsryd Öresund 2 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 114 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Jitech Fastigheter AB	1/1	2005-02-17	05/2526

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 2005-01-18
Köpeskilling: 70 000 SEK (avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 55 250 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	21 500 000 SEK	2005-04-05	05/5153
2	1 000 000 SEK	2006-05-11	06/7284
3	11 750 000 SEK	2008-01-04	08/249
4	21 000 000 SEK	2021-11-05	D-2021-00501722:1

Anmärkningar

Innehavare: D-2021-00501722:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Tingsryd Tingsryd GA:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Tingsryd,norr om lokgatan	1981-08-26 Genomf. start: 1981-08-26 Genomf. slut: 1992-06-30	0763-P81/5
Detaljplan Tingsryd 1:51,del av,m fl	2006-05-02 Genomf. start: 2006-06-01	0763-P06/9

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0763-07/61.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Ledningshavaren har rätt att underhålla och för all framtid bibehålla fjärrvärmeledningar inom ett tre (3) meter brett område räknat från ledningens centrumlinje.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Tingsryds Energi AB

Last

Tingsryd Öresund 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	0763-10/32.1

Bildningsåtgärd

Anläggningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Tingsryd Tingsryd GA:4

Last

Tingsryd Tingsryd 1:70

Tingsryd Öresund 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Dike	Last	Officialservitut	0763-85/10.1

Beskrivning

Rätt att färdigställa, underhålla och bibehålla befintligt dikesområde x, y och z om ca 8 meters bredd.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Tingsryd Tingsryd 1:51

Last

Tingsryd Öresund 2

Taxeringsenheter

Typkod Industrienhet, metall- och maskinindustri (423) Har industritillbehör	Taxeringsenhetsnummer 708223-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 34 412 000 SEK	därav byggnadsvärde 31 676 000 SEK	därav markvärde 2 736 000 SEK

Taxerade ägare 556654-5934 Op Tingsryd Öresund 2 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 11432 Stockholm	Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag
--	-----------------------	------------------------------------

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 300363739 (2025)

Taxeringsvärde 4 916 000 SEK	Riktvärdeområde 763010	Yta 1 747 kvm	Standardklass Högklassiga
Nybyggnadsår 1989	Värdeår 1993	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 300363740 (2025)

Taxeringsvärde 2 160 000 SEK	Riktvärdeområde 763010	Yta 1 330 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1989	Värdeår 1993	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 300363737 (2025)

Taxeringsvärde 24 600 000 SEK	Riktvärdeområde 763010	Yta 11 882 kvm	Standardpoäng 30
Nybyggnadsår 1989	Värdeår 1993	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet industri tomtmark 300363734 (2025)

Taxeringsvärde 2 736 000 SEK	Riktvärdeområde 763010	Tomtareal 22 806 kvm	Riktvärde tomtareal 120 SEK/kvm
--	----------------------------------	--------------------------------	---

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-02-09	0763-05/7
Fastighetsreglering	2005-10-25	0763-05/40
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	2007-08-17	0763-07/61
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2010-07-19	0763-10/32

Ursprung

Tingsryd Tingsryd 1:51

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
2	Markområde	6263738.3	499800.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	22 806 m ²	22 806 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Tingsryd Tingsryd 1:67	2005-10-25	0763-05/40

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 byggnads-tillbehör, 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 myndighets-tillstånd 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 specialiskompetens 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