

SVENSK FÖRETAGS  
FÖRMEDLING

Företagare emellan • [www.sffab.se](http://www.sffab.se)

**BOLAGSBESKRIVNING / PROSPEKT**

# **FASTIGHETSBOLAG I STAFFANSTORP**

**KONFIDENTIELL INFORMATION - OBJEKT-ID: 5088**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDANDE INFORMATION.....	3
2. BAKGRUND & ERBJUDANDE.....	4
3. FASTIGHETEN.....	5
4. FASTIGHETEN - BILDER.....	6-7
5. DRIFTNETTOKALKYL.....	8

## BILAGOR (LÄMNAS PÅ BEGÄRAN)

- A. RESULTAT- OCH BALANSRAPPORTER
- B. FASTIGHETSREGISTERUTDRAG

## KONTAKT PROJEKTTEAM



### JENNY CITRÉ

Transaktionsrådgivare  
+46 (0)722-00 91 90  
jenny.citre@sffab.se

Svensk FöretagsFörmedling  
Scheeleorget 1 (The Spark),  
223 81 Lund



### MAGNUS STEEN

Affärsjurist  
+46 (0)703-76 23 24  
magnus.steen@sffab.se

# SVENSK FÖRETAGS FÖRMEDLING

## Företagare emellan

Svensk företagsförmedling är en oberoende rådgivare vid försäljning av företag och kommersiella fastigheter. Vi har nationell styrka, arbetar i lokala team, kan köpmarknaden och har egen erfarenhet av att äga företag. Det innebär att vi inte bara har rätt kunskaper om transaktioner. Vi förstår också på djupet, både rationellt och emotionellt, hur det är att sälja sitt bolag.

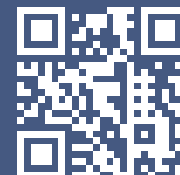
## Tydlig och trygg process

Vår transaktionsprocess, som sker under full diskretion och sekretess, fungerar som vägledning för både säljare och tilltänkta köpare vilket gör det enkelt att följa vad som händer. Att alla parter känner trygghet är en viktig del för en lyckad affär.

## Kraftfulla nätverk med lokal närvaro i hela Sverige

Vi har lokalkontor över hela Sverige med unik närvaro, kunskap och upparbetade och värdefulla nätverk inom näringsliv, myndigheter och banker. Genom tät dialog med alla inblandade parter projektleder vi hela transaktionen.

## LÄS MER OM SVERIGES BREDASTE TJÄNSTEUTBUD PÅ SFFAB.SE



# 1. INLEDANDE INFORMATION

## OM BOLAGET

**Avsikten med detta Informations Memorandum ("IM")** är att intresserade parter ska beredas möjlighet att genomföra en inledande värdering och därmed kunna avföra om det finns intresse av att gå i i förhandling rörande förvärv.

**All information** presenterad i detta IM grundar sig på uppgifter från Ägarna och företagsledningen, vilka även svarar för upplysningarnas riktighet. Informationen kan dock löpande förändras och Ägarna eller Svensk FöretagsFörmedling ("**SFF**") lämnar därför inte några garantier att informationen är fullständig och korrekt.

**SFF har i uppdrag att projektleda kontakterna** med potentiella köpare och leder projektet med överlåtelsen. Försäljningen hanteras helt genom SFF, vilket innebär att de som tar del av informationen accepterar att all kommunikation ska ske via SFF samt att inte sprida information till några utomstående.



**SKRIFTLIGT INDIKATIVT BUD SKICKAS TILL:  
SVENSK FÖRETAGSFÖRMEDELING  
ATT: JENNY CITRÉ  
JENNY.CITRE@SFFAB.SE**



## 2. BAKGRUND & ERBJUDANDE

### BAKGRUND TILL FÖRSÄLJNINGEN

#### Bakgrund och erbjudande

SveMik Fastighets AB med org. nr. 559433-9342 ("Bolaget") äger fastigheten Borggård 1:472 i Staffanstorp ("Fastigheten").

Bolaget ägs av Sven Bengtsson och Mikael Nilsson via separata holdingbolag ("Ägarna").

I Bolaget bedrivs uthyrningsverksamhet av lokaler.

Fastigheten och uthyrningsverksamheten av lokaler överlåtes genom bolagsöverlåtelse av samtliga aktier ("Aktierna") i Bolaget.

### PROCESSPLAN

#### Översiktlig processplan

Ägarna önskar att intresserade parter lämnar icke bindande indikativa bud på Aktierna i Bolaget baserat på detta IM och eventuellt kompletterande information enligt önskemål. Buden skall vara skriftliga. I samråd med Ägarna tillåts därefter lämpliga intressenter att gå vidare till nästa steg som innefattar möte med Ägarna.

#### Indikativt bud:

- Indikativt Bud lämnas på underliggande fastighetsvärde.
- Presentation av budgivare.
- Intention och syfte med ett förvärv.
- Tidplan för ett förvärv.
- Beskrivning av finansiell förmåga att fullfölja förvärvet och intern beslutsprocess samt huruvida det föreligger förutsättning om beslut från bank för förvärvskredit eller ej.





# 3. FASTIGHETEN - FAKTA

## A-LÄGE LAGER & INDUSTRI I STAFFANSTORP

Modern fastighet i Staffanstorp på Teknikvägen 4 med A-läge för lager- och industrifastigheter. Borggård 1:472 med typkod 431, Industrienhet/reparationsverkstad ligger i Borggårds industriområde. Omgivningen består främst av lätt industri och verksamhetslokaler och har ett utmärkt läge på Staffanstorps industriområde med direkt närhet till väg 108 och väg 11 ligger nära. Bra bussförbindelser finns inom 1 kilometer.

Fastigheten har en markareal om 5 856 kvadratmeter med total yta på 2 440 kvm fördelat på 83% industri och 17% kontor. Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

Fastigheten är väl underhållen utan akuta investeringsbehov. Större genomförda investeringar inkluderar verkstadsutbyggnad, portar, spolplatta, värmesystem, ventilation, fiber och fasadarbeten.

På tomten finns två byggnader som upptar cirka en femtedel av tomtarealen. Den obebyggda delen av tomten utgörs av upplag, förvaring och parkering. Byggnaderna uppfördes 1990/1991 och inrymmer 1-2 plan ovan mark. Fastigheten är inhägnad.

### TEKNISK BESKRIVNING, byggnad 1 & 2:

<b>Byggnadsår:</b>	1990/1991
<b>Grund:</b>	Betong, platta på mark
<b>Stomme:</b>	Betong
<b>Bjälklag:</b>	Betong
<b>Fasad:</b>	Betong (Siporex)
<b>Fönster:</b>	3-glas
<b>Yttertak:</b>	Yttertak i papp
<b>Värme:</b>	<b>Byggnad 1:</b> Gas (2018), golvvärme <b>Byggnad 2:</b> Luft/vatten värmepump (2021)
<b>Ventilationssystem:</b>	Mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning
<b>Vatten och avlopp:</b>	Kommunal anslutning
<b>Våtutrymmen:</b>	Toalett samt dusch och omklädningsrum
<b>Fiber:</b>	JA
<b>Hiss? JA / NEJ</b>	NEJ
<b>Antal våningar:</b>	1 st med entresol på del
<b>Takhöjd:</b>	<b>Byggnad 1:</b> 8,5 mtr <b>Byggnad 2:</b> 7,5 mtr
<b>Portar:</b>	<b>Byggnad 1:</b> 3 stycken <b>Byggnad 2:</b> 4 stycken
<b>Parkering:</b>	På gården
<b>Grindar/stängsel:</b>	JA
<b>Standard och skick:</b>	Över standard

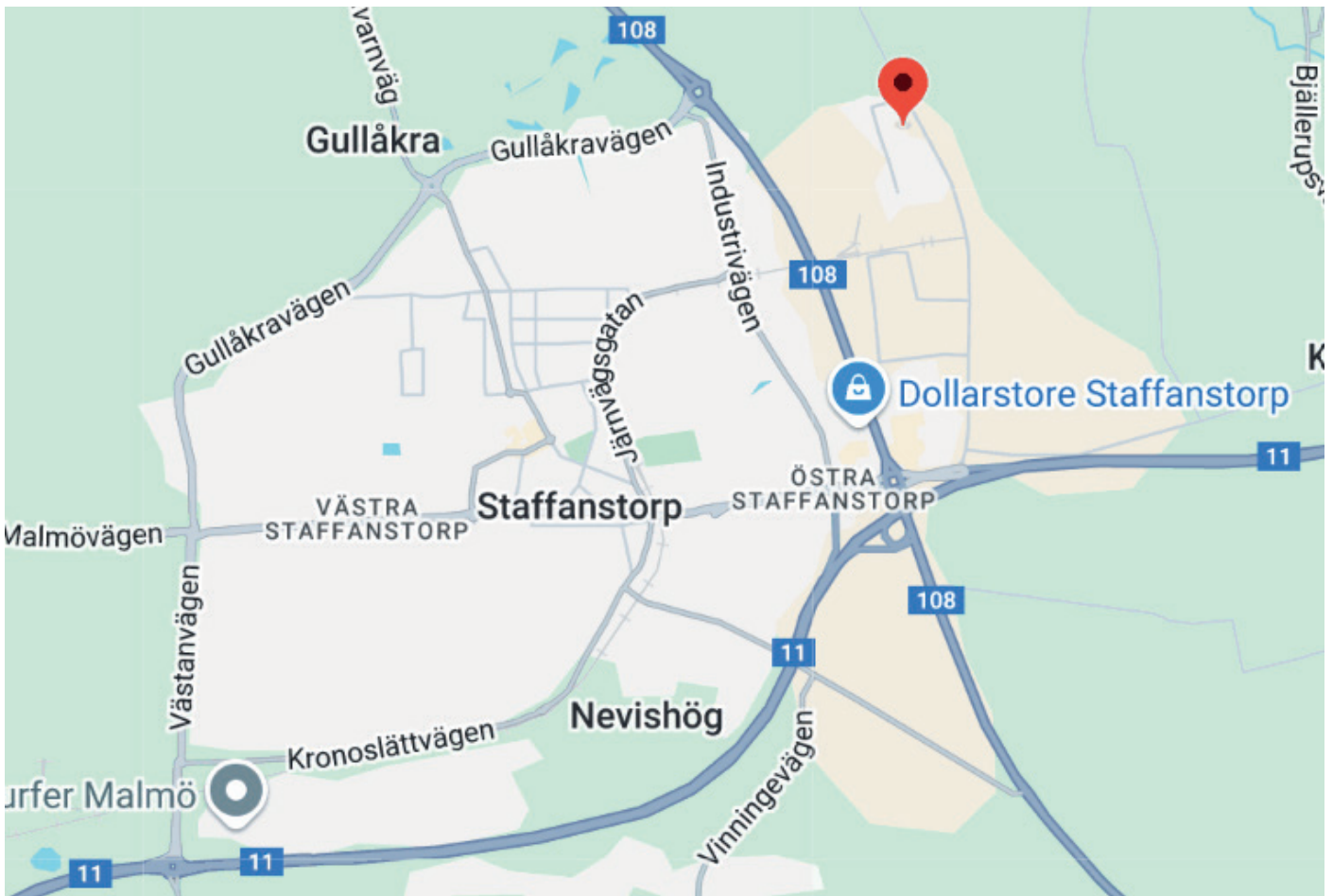
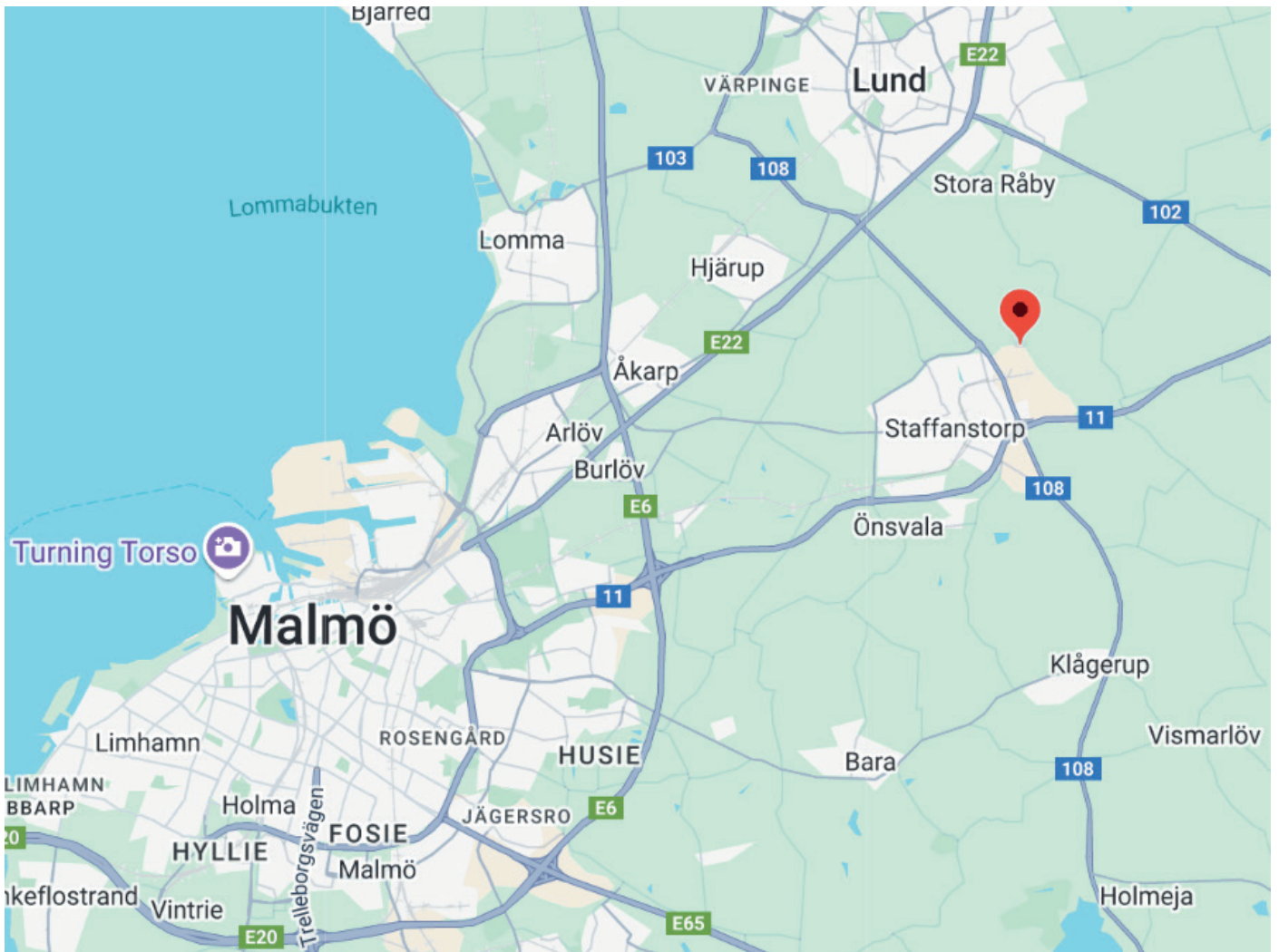
### FASTIGHETSFAKTA, byggnad 1 & 2:

<b>Beteckning:</b>	Borggård 1:472
<b>Kommun:</b>	Staffanstorp
<b>Adress:</b>	Teknikvägen 4
<b>Lagfaren ägare:</b>	SveMik Fastighets AB org. nr. 559433-9342
<b>Upplåtelseform:</b>	Äganderätt
<b>Taxeringsvärde 2019:</b>	Byggnad: 5 274 000 Mark: 1 756 000 Totalt 7 030 000
<b>Typkod:</b>	TYP 431 Industrienhet/ reparationsverkstad
<b>Byggnad nr 1 area / 2 st på totalt 1 234 kvm (730+504)</b>	
<b>Lokal 1:</b>	730 kvm bestående av 49+100 kvm kontor/konferensrum, 210 kvm verkstad/visningshall och 371 kvm lager/visningsutrymme. Uthyrd.
<b>Lokal 2:</b>	504 kvm bestående av 78 kvm kontor, 341 kvm verkstad och 85 kvm lager. Vakant.
<b>Byggnad nr 2 area / 2 st på totalt 1 206 kvm (1069+137)</b>	
<b>Lokal 3:</b>	1 069 kvm bestående av 58 kvm kontor, 440 kvm verkstad, 144 kvm butik, 256 kvm lager och 171 kvm övrigt/visningsutrymme. Uthyrd.
<b>Lokal 4:</b>	137 kvm kontor. Uthyrd.
<b>Tomtareal:</b>	5 856 kvm
<b>Uthyrbar area:</b>	2 440 kvm
<b>Inteckningar:</b>	11 000 000 SEK
<b>Hyra:</b>	Se sid 8 "Driftnettokalkyl och Hyregästlista"

## 4. FASTIGHETEN - BILDER







# 5. DRIFTNETTOKALKYL

Area, 2 440 m <sup>2</sup>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Inflationsantagande</b>	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
<b>Ekonomisk vakans</b>	10%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
<b>KASSAFLÖDE (tkr)</b>	kr/m <sup>2</sup> år 1										
<b>Hyresintäkter (+)</b>	639	1 558	1 589	1 621	1 653	1 686	1 720	1 755	1 790	1 825	1 862
<b>Tillägg fastighetsskatt (+)</b>	13	32	33	33	34	35	35	36	37	37	38
<b>Ekonomisk vakans (-)</b>	-161	-79	-81	-83	-84	-86	-88	-89	-91	-93	
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>652</b>	<b>1 429</b>	<b>1 542</b>	<b>1 573</b>	<b>1 605</b>	<b>1 637</b>	<b>1 669</b>	<b>1 703</b>	<b>1 737</b>	<b>1 772</b>	<b>1 807</b>
<b>Drift och underhåll (-)</b>	-99	-242	-247	-252	-257	-262	-268	-273	-279	-284	-290
- varav administration (-)	-6	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18
- varav försäkring (-)	-13	-32	-33	-34	-34	-35	-36	-36	-37	-38	-39
- varav periodiskt underhåll (-)	-80	-195	-199	-203	-207	-211	-216	-220	-224	-229	-233
<b>Fastighetsskatt (-)</b>	-13	-32	-33	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-37	-38
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-112</b>	<b>-274</b>	<b>-280</b>	<b>-285</b>	<b>-291</b>	<b>-297</b>	<b>-303</b>	<b>-309</b>	<b>-315</b>	<b>-321</b>	<b>-328</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>473</b>	<b>1 155</b>	<b>1 262</b>	<b>1 288</b>	<b>1 313</b>	<b>1 340</b>	<b>1 366</b>	<b>1 394</b>	<b>1 422</b>	<b>1 450</b>	<b>1 479</b>

Admin = revisor

Periodiskt underhåll = schablon om 80kr/kvm/år.

## HYRESGÄSTLISTA

### Maskingruppen i Staffanstorp AB

Lokal 1 + 3, totalt 1 799 kvm. 3-årigt avtal med löptid t.o.m. 2026-05-30 som förlängs med 3 år om det inte sägs upp 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. Hyra för helår 2025 är 1 048 000 kronor, vilket ger 582 kr/kvm.



### Stagab i Staffanstorp AB

Lokal 4, 137 kvm. 1-årigt avtal med löptid t.o.m. 2025-12-31 som förlängs med 1 år om det inte sägs upp 6 månader före den avtalade hyrestidens utgång. Hyra för helår 2025 är 110 000 kronor, vilket ger 803 kr/kvm.



### Vakant

Lokal 2, 504 kvm. Tidigare hyresgäst betalade 400 000 kronor, vilket gav 794 kr/kvm.

**Total möjlig årsintäkt 2025 är 1 558 tkr.**

