

SVENSK FÖRETAGS
FÖRMEDLING

Företagare emellan • www.sffab.se

BOLAGSBESKRIVNING / PROSPEKT

FASTIGHETSBOLAG I LANDSKRONA

KONFIDENTIELL INFORMATION - OBJEKT-ID: 5089

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-----|
| 1. INLEDANDE INFORMATION..... | 3 |
| 2. BAKGRUND & ERBJUDANDE..... | 4 |
| 3. FASTIGHETEN - FAKTA/BESKRIVNING..... | 5-6 |
| 4. FASTIGHETEN - BILDER..... | 7-9 |
| 5. DRIFTNETTOKALKYL..... | 10 |

BILAGOR (LÄMNAS PÅ BEGÄRAN)

A. 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 köparmärknaden 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.

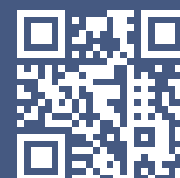
Tydlig och trygg process

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 någon utomstående.



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

2. BAKGRUND & ERBJUDANDE

BAKGRUND TILL FÖRSÄLJNINGEN

Bakgrund och erbjudande

Lemek Holding AB med org. nr. 556952-5107 ("Bolaget") äger fastigheten Landskrona Fläkten 2 ("Fastigheten"). Bolaget ägs av Magnus och Linus Ek ("Ägarna").

I Bolaget bedrivs uthyrningsverksamhet av lokaler.

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 finansiering eller ej.



3. FASTIGHETEN - BESKRIVNING

LANDSKRONA ÖJA INDUSTRIOMRÅDE, NYTT 7-ÅRIGT HYRESAVTAL

Fastigheten är fullt uthyrd till Bilservice i Landskrona AB (BS Bilservice) med 7-årskontrakt med löptid t.o.m. 2031-12-31.

Ändamålsenliga lokaler för verkstad, däckhotell, kallager, personaldelar inklusive dusch och omklädningsrum respektive kontor med kundmottagning. Därutöver finns även varmlager och separat oljerum.

Fastigheten är uppförd med gedigna material och har ett utmärkt läge i Öja industriområde, östra delen av Landskrona, med närhet till E6:an. År 1981 byggdes Fastigheten och år 2022 gjordes det en tillbyggnad som har en sammanlagd intäktsyta om 578 kvm. I samband med tillbyggnationen tilläggsisolerade och bytte man taket på befintlig huskropp.

Tomten är inhägnad med plan asfalterad industrimark, som nås via två stora grindar (varav en är motordriven).

TEKNISK BESKRIVNING:

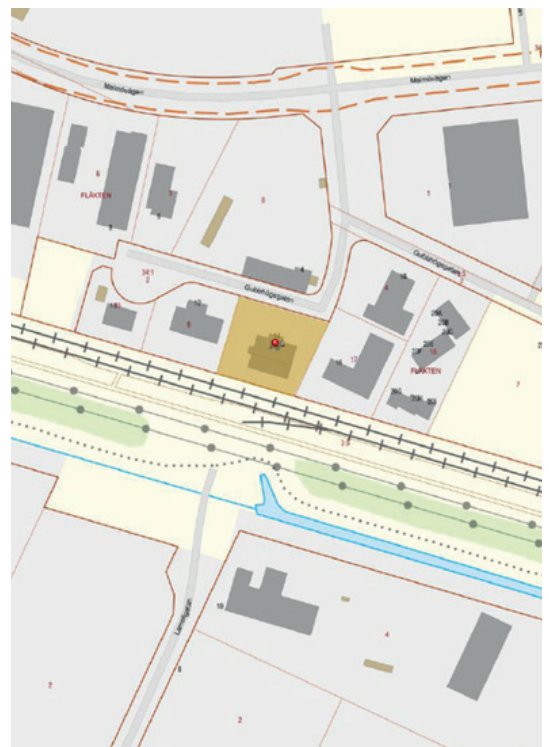
| | |
|-----------------------------|---|
| Byggnadsår: | 1981 och 2022 |
| Grund: | Platta på mark |
| Stomme: | Bärande stomme av pelare och balkar av stål |
| Fasad: | Fasad beklädd med plåt |
| Fönster: | Träfönster |
| Yttertak: | Yttertak i papp |
| Värme: | CTC värmesystem, värmepumpar <ul style="list-style-type: none">• Nya delen med lunchrum, omklädningsrum samt 2 toaletter har vattenburen golvvärme. Kontorsdelen har luft/luft och nya radiatorer• Däckhotellet och den nya verkstadsdelen har vattenburen air temper, som drivs med en luft/vatten värmepump• Gamla verkstaden värms upp med 2 st luft/luft värmepumpar |
| Ventilations-system: | Mekanisk från- och tilluftsventilation med återvinning <ul style="list-style-type: none">• Kontor, lunchrum och omklädningsrum har typ FTX aggregat• Verkstaden har ventilation + avgasutsug• Däcklager/Däckhotell har ventilation (däcklagret är dessutom brandcellssäkrat)• Oljerummet har brandsäker ventilation |
| Vatten och avlopp: | Kommunal anslutning |
| Våtutrymmen: | Toalett samt dusch och omklädningsrum |
| Hiss: JA/NEJ | NEJ |
| Fiber: JA/NEJ | JA |
| Takhöjd: | Höjdmått inv.nock 5500 mm Höjdmått inv. sidor 3475 mm |
| Portar: | Det är totalt 4 portar, varav en elektrisk takskjutsport, en manuell vikport samt två elektriska vikportar |
| Grindar/stängsel: | Säkerhetsstängsel och två stycken säkerhetsgrindar, varav en elektrisk |
| Övrigt: | Larm, ledbelysning, tryckluft mm |
| Standard/skick: | Normalt |

3. FASTIGHETEN - FAKTA

FASTIGHETSFAKTA:

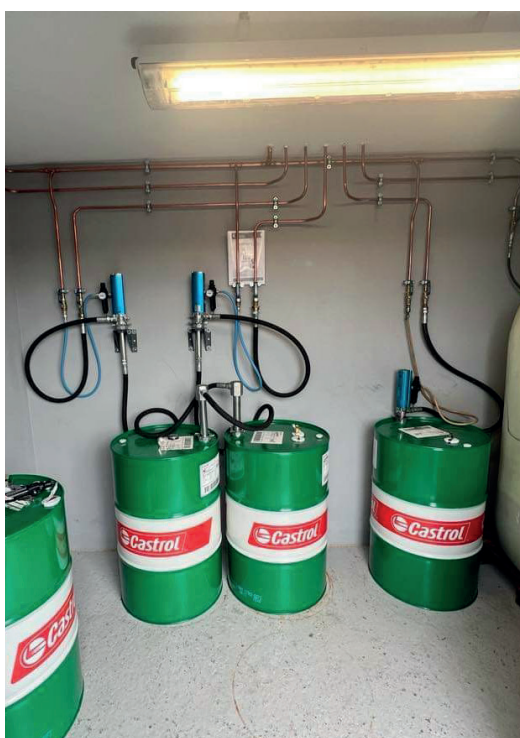
| | |
|--------------------------|---|
| Beteckning: | Landskrona Fläkten 2 |
| Kommun: | Landskrona |
| Adress: | Gubbhögsgatan 14 |
| Lagfaren ägare: | Lemek Holding AB Org. nr. 556952-5107 |
| Upplåtelseform: | Äganderätt |
| Taxeringsvärde: * | Byggnad: 733 000 Mark: 421 000 Totalt 1 154 000 |
| Typkod: | TYP 426 Industrienhet |
| Antal byggnader: | 2 |
| Total area: | 578 kvm |
| Verkstad (BV): | 515 kvm |
| Kontor (BV): | 28 kvm |
| Förråd: | 9 kvm |
| Container: | 26 kvm |
| Tomtareal: | 2 632 kvm |
| Uthyrbar area: | 578 kvm |
| Inteckningar: | 3 130 000 SEK |
| Hyra: | Se sid 9 "Driftnettokalkyl och Hyregästlista" |

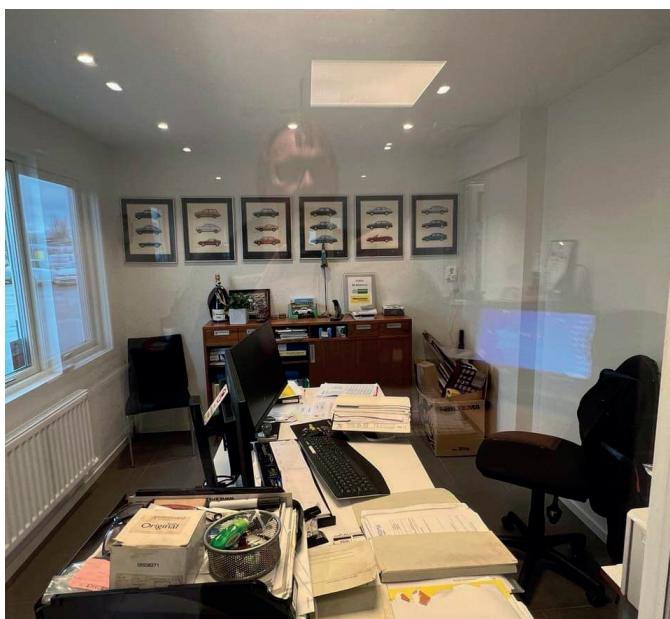
* Pga nyligen genomförd tillbyggnad kommer fastigheten vid nästa fastighetstaxering att åsättas ett nytt och högre taxeringsvärde.



4. FASTIGHETEN - BILDER







5. DRIFTNETTOKALKYL

| Area, 578 m ² | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | |
|------------------------------------|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Inflationsantagande | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | |
| Ekonomisk vakans | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | |
| KASSAFLÖDE (tkr) | kr/m ² år 1 | | | | | | | | | | |
| Hyresintäkter (+) | 1 125 | 650 | 663 | 676 | 690 | 704 | 718 | 732 | 747 | 762 | 777 |
| Tillägg fastighetsskatt (+) | 10 | 6 | 10 | 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 |
| Ekonomisk vakans (-) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -37 | -38 | -39 |
| SUMMA INTÄKTER | 1 135 | 656 | 673 | 686 | 700 | 714 | 728 | 743 | 721 | 735 | 750 |
| Drift och underhåll (-) | -132 | -76 | -78 | -79 | -81 | -83 | -84 | -86 | -88 | -89 | -91 |
| - varav administration (-) | -26 | -15 | -15 | -16 | -16 | -16 | -17 | -17 | -17 | -18 | -18 |
| - varav försäkring (-) | -26 | -15 | -15 | -16 | -16 | -16 | -17 | -17 | -17 | -18 | -18 |
| - varav periodiskt underhåll (-) | -80 | -46 | -47 | -48 | -49 | -50 | -51 | -52 | -53 | -54 | -55 |
| Fastighetsskatt (-) | -10 | -6 | -10 | -10 | -10 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -12 |
| SUMMA KOSTNADER | -142 | -82 | -88 | -90 | -91 | -93 | -95 | -97 | -99 | -101 | -103 |
| DRIFTNETTO | 993 | 574 | 585 | 597 | 609 | 621 | 633 | 646 | 622 | 634 | 647 |

Admin = revisor

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

Fastighetsskatt = Taxeringsvärde x 0,005

För 2026 har antagits att fastighetsskatten ökar till följd av ökat taxeringsvärde. OBS! Ej fastställt än utan enbart ett antagande. Påverkar dock inte kassaflödet då hyresgästen ersätter hyresvärden fullt ut för fastighetsskatten.

| HYRESGÄSTLISTA | Kvm lokalhyra | Löptid avtal t.o.m | Aktuell hyra/kvm |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|---|
| Bilservice i Landskrona AB | 578 kvm, dvs 100% av Fastigheten | 7-årigt avtal med löptid t.o.m. 2031-12-31 | 1 125 kr/kvm Total årshyra 2025 är 650 tkr |

