



PORSEN 1



Fastigheten Porsen 1

En fastighet belägen på Sörböle i centrala Skellefteå.
Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till ca 1 990
kvm fördelat på kontorslokaler, idrottsanläggning,
produktions och lagerytor.



Jörgen Munter

070 - 173 37 88

jorgen@kommersiellafastigheter.se



Sandra Hägg

070 - 296 93 15

sandra@kommersiellafastigheter.se



QR-kod till digitalt IM



Index

Förord & villkor	6
Sammanfattning	8
Investeringsaspekter	10
Transaktionsstruktur	12
Ekonomi	14

Fastigheten

Fastighetsdata	15
Teknisk beskrivning	16
Läge	20

Marknad

Skellefteå	22
------------	----

©2022 Kommersiella Fastigheter. Varje form av mångfaldigande av innehållet i denna försäljningspromemoria, helt eller delvis, utan medgivande av Kommersiella Fastigheter är förbjudet enligt lag

Förord & Villkor

FKB Fastigheter AB 556260-4933 (säljaren) har för avsikt att avyttra fastigheten Skellefteå Porsen 1 ("Fastigheten"); alternativt samtliga aktier/andelar i det bolag som vid överlåtelsen är civilrättslig och/eller lagfaren ägare till fastigheten.

Säljaren har givit Kommersiella Fastigheter och ansvarig transaktionsrådgivare uppdraget att förmedla Fastigheten/Bolagen. Denna presentation har sammanställts av Kommersiella Fastigheter och skall tjäna som underlag för vidare diskussion avseende ett eventuellt förvärv av Fastigheterna/Bolagen. Materialet tillhör Säljaren och Kommersiella Fastigheter.

Syfte

Presentationens syfte är att presentera Fastigheten/Bolaget för potentiella köpare och tjäna som underlag att utifrån innehållet i försäljningsprospektet lämna ett indikativt bud på Fastigheten/Bolaget. Intressenter inbjuds härmed att mot denna bakgrund lämna indikativa bud för förvärv av Fastigheten/Bolaget. Indikativa bud skall avse underliggande fastighetsvärde/-en och med vidare förutsättningen att; driftsavtal och liknande avtal är tecknade med sedvanliga och marknadsmissiga villkor förvärvet av Fastigheten/Bolaget sker utan övertagande av befintliga lån.

Indikativa bud lämnas skriftligen/via epost till kontaktperson nedan. De indikativa buden kommer sedan att ligga till grund för slutförhandlingar med den eller de budgivare som lämnar det för Säljaren mest fördelaktiga budet. Budgivare kommer i samband med slutförhandling att få ta del av mer detaljerad information om Fastigheterna/Bolagen.

Försäljningsprocessen

Genomförs enligt följande:

- Indikativa bud
- Visning efter överenskommelse
- Slutförhandling
- Utkast till köpehandling
- Due Diligence
- Avtal
- Tillträde

De uppgifter om Fastigheterna/Bolaget som lämnats i denna presentation är hämtade från källor som bedöms vara tillförlitliga.

Kommersiella Fastigheter och dess rådgivare har ej granskat erhållen information och kan därför ej ta ansvar för dess riktighet eller fullständighet. Informationen i prospektet bör kontrolleras i samråd med säljaren innan bindande köpehandling undertecknas.

Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare. I övrigt kommer Säljaren att friskrivs från ansvar för alla fel och brister i Fastigheterna. Intressenter uppmärksammas och uppmanas att fullgöra sin undersökningsplikt.

Säljaren förbehåller sig rätten att när som helst, utan förklaring, avbryta diskussioner eller ändra försäljningsprocessen angående försäljningen av Fastigheterna/Bolaget. Ägaren förbehåller sig även fri prövningsrätt. Innehållet i presentationen är strikt konfidentiellt och får endast användas i enlighet med gjord överenskommelse med Kommersiella Fastigheter. Varje form av mångfaldigande av innehållet i denna presentation, helt eller delvis, utan medgivande av Kommersiella Fastigheter är ej tillåtet.

Indikativa bud

Ska tydligt ange:

- Fastighetsvärdet uttryckt som en summa i svenska kronor
- Eventuell besiktning / Due Diligence
- Finansiering
- Tidsplan och önskad tillträdesdag
- Andra faktorer som kan anses vara relevanta för säljaren
- Ev. krav på avdrag för latent skatt

Indikativa bud lämnas snarast via e-post till: sandra@kommersiellafastigheter.se

Intressenter förutsätts vara juridisk person inkluderande enskild firma. Intressenter accepterar genom avgivande av bud att Kommersiella Fastigheters uppdrag och dess utförande samt avlämnade bud kan omfattas av sekretess och därmed inte alltid kommer att redovisas för köparen, eller andra budgivare, efter avslutad affär.

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader, inklusive kostnader för köparens externa rådgivare, som uppkommit i samband med utvärderingen av Fastigheterna/Bolaget, vid förhandlingar och slutförande av transaktionen. Det ovan nämnda gäller även om försäljnings-processen avbryts eller ändras, oavsett skälet till detta.

Frågor om Fastigheterna/Bolaget skall ställas till kontaktperson vid Kommersiella Fastigheter. Personal knuten till ägaren eller hyresgäster får inte kontaktas utan medgivande från Kommersiella Fastigheter.



**"Kommersiell fastighet
om 1 989 kvm"**

Affären erbjuder en möjlighet att förvärva en
mycket välskött kommersiell fastighet med bra
läge i Skellefteå.

Målvärde
20 500 000

Totala hyresintäkter
2 113 683

Driftnetto
1 450 547

Snitthyra per kvm
1 063

Investeringsaspekter

01

Stabilt kassaflöde

Hyresgäster med långa hyresavtal.

02

Attraktivt läge

Med andra företagare i närheten.

03

Utvecklingsmöjlighet

Ca 530 kvm kontorslokaler vakanta.



04

Fint underhållen

Fastigheten är i mycket fint skick och inga investeringar behövs i någon närtid.

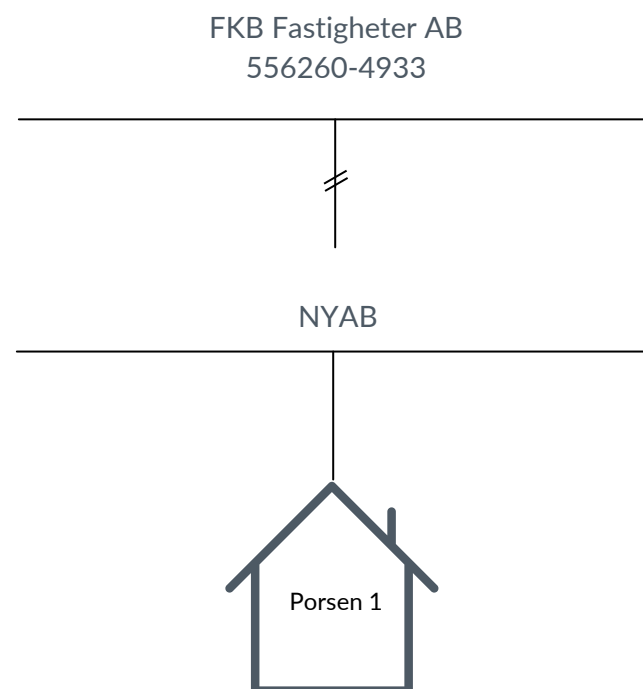
05

Enkel att förvalta

Stora renoveringar gjorda senaste åren.



Transaktionsstruktur



Säljaren önskar genomföra transaktionen genom överlåtelse av aktiebolag på följande sätt:

01

Intresseanmälan till transaktionsrådgivare.
Inbjudning för indikativt bud

02

Visning efter överenskommelse med rådgivare.
Slutförhandling.

03

Utkast till köpehandling.
Due Dilligence (teknisk beiktning av fastigheten och bolaget)

04

Avtal
Tillträde efter överenskommelse.



Finansiell information

Hyresintäkter 2023

Vakanshyra

Lokaltyp	Hyresgäst	Area/kvm	Kr	Kr/kvm
Kontor	Vakant	535	802 500	1 500
Lokal	Ske-å Måleri	218	327 500	1 502
Sportanläggning	Soo Shim	1 135	871 674	768
Lokal	Polygon	101	112 009	1 109
Totala hyresintäkter		1 989	2 113 683	1 063

Kostnader 2022

Period 2022-03-01 - 2023-02-28

	Kr	Kr/kvm
Fjärrvärme & El	-333 075	-167
Periodiskt underhåll*	-99 450	-50
Vatten & avlopp	-35 092	-18
Rep. & underhåll	-138 592	-70
Fastighetsförsäkring	-18 597	-9
Fastighetsskatt	-38 330	-19
Totala kontnader	663 136	333

Driftnetto 1 450 547 729

Redovisade siffror har erhållits från fastighetsägaren.

*Schablonkostnad för liknande fastigheter.



Fastighetsbeskrivning

Fastighetsdata

Typkod	325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler 824 Specialenhet, idrottsanläggning
Gatuadress	Brogatan 27
Postnummer	931 62
ort	Skellefteå
Tomtareal	3 898 kvm
Byggår	1966 / 2008
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde byggnad	2 855 000
Taxeringsvärde mark	1 062 000
Summa taxeringsvärde	3 917 000
Lagfaren ägare	FKB Fastigheter AB

Inteckningar

Antal inteckningar	5 st
Totalt belopp	12 000 000

Övriga rättigheter & belastningar

Planer & bestämmelser	Detaljplan 2482K-P33/07 Beslut 2007-05-14
-----------------------	--

Rättigheter/Belastningar -

Skattemässigt restvärde	7 538 480 kr
Bokfört värde	6 838 480 kr

Fastighetsbeskrivning

Fastigheten Porsen 1

Fastigheten Porsen 1 är belägen på Sörböle i de centrala delarna av Skellefteå. I området finns Campus Skellefteå, väletablerade företag och förskola.

Byggnaden uppfördes 1966, i två plan. Totalt så består byggnaden av kontorslokaler med nyrenoverade kök och toaletter. 2020 så installerades en hiss. Idrottsanläggningen hyrs av Soo Shim Taekwando är fördelad på två plan med omklädningsrum, gym och gruppträningsrum. Denna del har också ett nyrenoverat kök.

Byggnaden har löpande underhållits och inga renoveringar behövs inom någon snar framtid.

Hysesavtalen sträcker sig tom slutet av 2025 och hyresgästerna är stabila företag. I anknötning till byggnaden finns ett varmgarage med tre bilplatser samt motorvärmastolpar.

Gårdsplanen är asfalterade år 2020 och består av flera parkeringsplatser.

Teknisk beskrivning

Grund	Betong
Stomme	Betong / Siporex
Bjälkslag	Betong
Fasad	Fasadskiva, Steni
Takbeklädnad	Papp
Fönster	3-glas 1993
Ventilationssystem	Mekanisk
Vatten & avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Energideklaration	2010-04-07
OVK	2021-06-27



Fastighetsbeskrivning

Fastigheten Porsen 1

Tillbyggnaden uppfördes 2008 och delas av två hyresgäster.

Skellefteå Måleri hyr ca 218 kvm. I deras lokaler finns kök med matsal, fyra kontor, 3 toaletter och dusch. De hyr även en garage del med motordriven port.

Polygon hyr ca 100 kvm. Deras lokal är utrustad med motordriven port. Ett mindre kök med matplats, toalett med duschkabin och en större produktionsyta.

Gårdsplanen är asfalterad år 2020 och det finns gott om parkeringsplatser. Längst ena långsidan finns kallförråd för uthyrning. I dagsläget hyr hyresgästerna dessa.

Teknisk beskrivning

Grund	Betong
Stomme	Trä
Bjälkslag	-
Fasad	Plåt
Takbeklädnad	Plåt
Fönster	3-glas 2008
Ventilationssystem	FTX
Vatten & avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Energideklaration	2010-04-07
OVK	2021-06-27



Läge

Väl underhållen fastighet
enkel att förvalta



Närområdet

Fastigheten är belägen på Sörböle Industriområde som är en stadsdel relativt centralt på södra sidan om Skellefteåälven. I området finns det flera etablerade större bolag som NCC, BDX, Eitel Network och Distriktsveterinärerna för att nämna några.

I anknäring till industriområdet finns Skellefteås Travbana samt Sunnanås fotbollsplanläggning med flertalet fotbollsplaner.

Sörböle är ett blandat område med både privatägda villor, skolor och industrifastigheter.

Lokalisering

Via Europaväg 4 tar det cirka 1 timma och 30 minuter till Luleå och 2 timmar till Umeå. Via väg 372 nås Northvolt på ca 10 minuter och vidare till Skelleftehamn på ca 17 minuter. Skellefteå Airport ligger ca 20 minuter bort.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av flera busslinjer samt flygbussen och med en 20 minuters promenad nås centralstationen.





Skellefteå

Skellefteå kännetecknas av ett expansivt, kreativt och branschledande näringsliv. Mångsidigheten och de korta avstånden tilltalar de allra flesta invånarna och besökare.

Skellefteå kommun ligger i Västerbotten mitt mellan Umeå och Luleå ut mot Bottenviken. Folkmängden i kommunen uppgår till omkring 74 000 med en strävan att uppnå 80 000 invånare till år 2030. Skellefteå är vackert beläget och landskapet är rikt på sjöar och skog.

BEFOLKNING OCH UTVECKLING

Befolkningsutvecklingen har de senaste åren varit positiv och alla nya etableringar som sker i Kommunen bidrar till att utvecklingen kommer att öka ännu mer. 81,6 % av kommunens invånare har valt att bosätta sig i tätorten. Skellefteå Stads-budget berättar om en växande kommun med god ekonomi, som utför insatser kring såväl bostadsbyggande, transporter och social service.

ARBETSMARKNAD OCH NÄRINGSLIV

Skellefteå har norra Sveriges starkaste och mest teknikintensiva näringsliv. Här finns en mix av framgångsrika världsledande företag, högt tekniskt kunnande och spetsteknologier. Skellefteå är en stor exportstad med internationella besökare från hela världen. Skellefteås ekonomi bygger på en stor privat sektor. Kommunen har en stark tradition av entreprenörskap med ursprung i de rika naturresurserna – skogen, malmen och älven. De stora och tunga industrierna är inom gruvdrift, trä, energi och metall. Den expanderande tjänstesektorn som även inkluderar detaljhandeln och turismen har idag gått om den tunga industrin i antal arbetstillfällen.

UTVECKLINGSPÄNOR

Skellefteå växer och stadsbilden förändras varje dag med nya huskroppar som reser sig och drar nya linjer i Skellefteås siluett. Just nu genomgår staden den största byggboomen på över 20 år. Port of Skellefteå utvecklas och expanderar för att stödja det växande näringslivet, Karlgårdsbron byggs för att lösa stadens ökande trafikflöde i väst, en ny stor matvarubutik byggs på Norrböle. Flera olika bostadskvarter, bostadsrätter och hyresrätter byggs över hela staden. 75 miljarder investeras i Skellefteå fram till år 2030. 10 miljarder i samhällsinvesteringar. 10 miljarder i nya bostäder. 35 miljarder från näringslivsaktörer. 5 miljarder investeras i infrastruktur.

BOSTADSMARKNAD

I Skellefteå har priset på både bostadsrätter och småhus ökat procentuellt mest bland de 40 största kommunerna i Sverige. De senaste årens befolkningstillväxt har lett till att marknaden i Skellefteå präglas av bostadsbrist. Internationella och välrenommerade aktörer har valt att satsa på Skellefteå under de senaste åren. Det finns en stor investeringsvilja och ett nationellt intresse när det kommer till Skellefteås bostadsmarknad.

Vi är Kommersiella Fastigheter

Ett samarbete med oss på Kommersiella Fastigheter bygger på kvalitet, förtroende och samarbete. Vi agerar övergripande projektledare och hjälper er igenom hela transaktionsprocessen.

Vi erbjuder kvalificerad transaktionsrådgivning inom försäljning- och förvärv av fastigheter och fastighetsportföljer inom alla kommersiella fastighetssegment. Vi ingår i en rikstäckande organisation som består av lokala team med experter över hela Sverige. Med god lokal förankring och marknadskännedom kan vi hantera sälj- och köpuppdrag över hela Sverige. Kommersiella Fastigheter grundades 2006 med en stark koppling till en av Sveriges största banker.



Vi har nära kontakt med fler än 1000 investerare som löpande gör nya fastighetsförvärv. Vi knyter ständigt nya kontakter med investerare i Sverige och utomlands, dels via kundbesök och dels vi utlandsetableringar, mässor, seminarier och egna arrangemang.

Vi bistår våra kunder längs hela transaktionsprocessen och har sedan starten 2006

genomfört över 2000 företags- och fastighetstransaktioner. Med lång erfarenhet och god kännedom om aktörerna på fastighetsmarknaden är vi er självklara partner för en lyckad fastighetsaffär.



031-757 10 90
info@kommerciellafastigheter.se
www.kommerciellafastigheter.se