

Kortfattat värdeutlåtande

Mercurius 5 & Residenset 4, Malmö kommun



UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Trianon genom Jonas Karlsryd
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektens marknadsvärde och att utgöra underlag till transaktion vilken ska beslutas på en extra bolagsstämma.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Enligt överenskommelse med uppdragsgivaren redovisas värderingen via detta kortfattade värdeutlåtande. För fullständiga beskrivningar och förutsättningar hänvisas till tidigare upprättade fullständiga utlåtanden. För uppdraget gäller Allmänna villkor för värdeutlåtande.</p> <p>Värdena är bedömda per fastighet, men nyckeltalen i detta utlåtande redovisas aggregerat.</p>
<i>Fastighetstyp</i>	Kontors- och butiksfastigheter.
<i>Värderingsobjekt</i>	<p>Mercurius 5 & Residenset 4 i Malmö kommun.</p> <p>Adresserna är Frans Suellsgatan 2, Hamngatan 1 och Norra Vallgatan 64 samt Adelgatan 10 och Hamngatan 4 i Malmö.</p>
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2024-12-31.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjekten av undertecknad tillsammans med fastighetsägaren i november 2022 och vid tidigare värderingstillfällen.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Uppgifter om utfall taxebundna driftskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästs-specifikation). Hyrorna kan sammanfattas med avseende på lokaltyp och uthyrt respektive vakant enligt tabellerna.

Mercurius 5

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads-hyra		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			kr/m ²	Totalt kr	kr/m ²	Totalt kr		kr/m ²	Totalt kr
Kontor	3 846	3 415	2 864	9 781 692	2 988	10 203 839	431	3 029	1 305 415
Butiker	95	95	2 927	278 040	3 877	368 316	-	-	-
Vård	371	371	3 043	1 129 117	3 043	1 129 117	-	-	-
Övrigt	-	-	-	8 400	-	8 400	-	-	-
Genomsnitt / Summa	4 312	3 881	2 885	11 197 250	3 017	11 709 672	431	3 029	1 305 415

Residenset 4

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads-hyra		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			kr/m ²	Totalt kr	kr/m ²	Totalt kr		kr/m ²	Totalt kr
Bostäder	198	198	758	150 008	1 084	214 664	-	-	-
Kontor	2 109	1 513	2 951	4 464 420	2 992	4 526 573	596	2 863	1 706 562
Butiker	930	930	3 829	3 561 097	3 804	3 537 437	-	-	-
Genomsnitt / Summa	3 237	2 641	3 096	8 175 525	3 135	8 278 674	596	2 863	1 706 562

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

Mercurius 5

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	5	62
> 1 - <= 3 år	6	38
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	11	100

Residenset 4

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	3	21
> 1 - <= 3 år	9	63
> 3 - <= 5 år	2	16
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	14	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellerna nedan.

Mercurius 5

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Kontor	12	11
Butiker	-	-
Vård	-	-
Övrigt	-	-
Genomsnitt	10	10

Residenset 4

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	-	-
Kontor	28	28
Butiker	-	-
Genomsnitt	17	18

Gjorda vakansantaganden och åsättande av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellerna.

Mercurius 5

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	siktig
Kontor	6,1	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Butiker	-	-	3,4	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Vård	-	-	1,3	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	5,3	4,4	4,6	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Residenset 4

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	siktig
Bostäder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontor	13,9	10,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Butiker	0,4	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	8,5	7,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på utfall/budgetprognoser samt erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellerna.

Mercurius 5

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH kr/m ²
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Kontor	489	1 881	35	209	120	125
Butiker	489	46	35	209	120	125
Vård	524	194	35	209	140	140
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	492	2 122	35	209	122	126

Residenset 4

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH kr/m ²
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Bostäder	532	105	35	247	120	130
Kontor	532	1 122	35	247	120	130
Butiker	532	495	35	247	120	130
Genomsnitt/Summa	532	1 722	35	247	120	130

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Större hyresgästpassningar bedöms utfalla enligt tabellerna (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering).

Mercurius 5

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Hyresgäst- passning (tkr)	År
Outhyrd	Kontor	431	1 509	2025

Residenset 4

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Hyresgäst- passning (tkr)	År
Advokatfirman				
Jesper Montan AB	Kontor	183	1 830	2028
Vakant	Kontor	246	1 230	2025
Vakant	Kontor	350	1 750	2025

Taxeringsvärde

Gällande taxeringsvärden och fastighetsskatt etc framgår av tabellerna.

Mercurius 5

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Lokaler	28 000	61 000	89 000	890
Summa	28 000	61 000	89 000	890

Residenset 4

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	3 124	1 353	4 477	2
Lokaler	19 800	40 000	59 800	598
Summa	22 924	41 353	64 277	600

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellerna.

Mercurius 5

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	2 748	11 849 287
Drift & underhåll	-492	-2 122 345
Fastighetsskatt	-206	-890 000
Driftnetto år 1 (helår)	2 049	8 836 942
Driftnetto, normaliserat	2 173	9 367 853

Residenset 4

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	2 791	9 033 409
Drift & underhåll	-532	-1 722 005
Fastighetsskatt	-185	-599 724
Driftnetto år 1 (helår)	2 073	6 711 680
Driftnetto, normaliserat	2 225	7 201 412

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

Flerårig avkastningsanalys

Kalkylränta/

Direktavkastningskrav

Mercurius 5

Kassaflödesindata

Direktavkastning restvärde	4,90 %
- Kontor	4,90 %
- Butiker	4,90 %
- Vård	4,90 %
- Övrigt	4,90 %

Kalkylränta på totalt kapital 6,89 %

Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.

Kalkylperiod: 10 år (2025-01-01 - 2034-12-31)

Residenset 4

Kassaflödesindata

Direktavkastning restvärde	4,89 %
- Bostäder	2,25 %
- Kontor	4,90 %
- Butiker	5,10 %

Kalkylränta på totalt kapital

- avseende driftnetton, snitt	6,90 %
- avseende restvärde	6,90 %

Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.

Kalkylperiod: 10 år (2025-01-01 - 2034-12-31)

Nyckeltal

Mercurius 5 & Residenset 4

Nyckeltal

Marknadsvärde	334 000 000	kr
- Nuvärde av restvärde	210 030 773	kr
- Nuvärde av driftnetton	123 654 617	kr
Direktavkastning, år 1	4,66	%
Direktavkastning vid kalkylslut	4,90	%
Värde kr/m ²	44 244	kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	2,18	

Känslighetsanalys

Mercurius 5

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	21 261	11
Vakansgrad	%-enheter	10	-26 670	-14
Drift & underhåll	%	10	-2 493	-1
Inflation	%-enheter	1	17 823	9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-19 560	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	24 148	13

Residenset 4

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	15 244	11
Vakansgrad	%-enheter	10	-20 790	-15
Drift & underhåll	%	10	-1 995	-1
Inflation	%-enheter	1	13 911	10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-15 036	-11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	18 572	13

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheterna **Mercurius 5 & Residenset 4 i Malmö kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2024-12-31 till:

**Trehundratrettiofyra miljoner kronor
[334 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Malmö 2025-03-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-12-31 (kalkylstart 2025-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	123 654
Nuvärde av restvärde (tkr)	210 031
SUMMA (tkr)	333 685

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 334 000

Kassaflöde Mercurius 5

	ÅR	2025	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	2 570	11 080	11 547	11 943	12 173	12 416	12 665	12 918	13 176	13 440	13 709
Vakans/hyresrisk, lokaler	-138	-594	-573	-620	-685	-697	-711	-726	-740	-754	-771
Hyror, mark, garage mm	-	8	8	9	9	9	9	9	10	10	10
Hyrestillägg exkl. f-skatt	143	619	665	678	692	705	720	734	749	764	779
Ers. Fastighetsskatt	171	736	780	780	827	827	827	877	877	877	929
Effektiv hyra	2 748	11 849	12 427	12 790	13 016	13 261	13 510	13 812	14 071	14 336	14 656
Drift & Löpande underhåll	-366	-1 578	-1 594	-1 625	-1 658	-1 691	-1 725	-1 759	-1 795	-1 830	-1 867
Periodiskt underhåll	-126	-545	-550	-561	-572	-584	-595	-607	-619	-632	-644
Fastighetsskatt etc	-206	-890	-890	-890	-943	-943	-943	-1 000	-1 000	-1 000	-1 060
Kostnader	-699	-3 012	-3 034	-3 076	-3 174	-3 218	-3 264	-3 367	-3 414	-3 462	-3 572
Driftnetto	2 049	8 837	9 394	9 714	9 842	10 042	10 246	10 445	10 657	10 874	11 084
Investeringar	-350	-1 509	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftnetto efter invest.	1 700	7 328	9 394	9 714	9 842	10 042	10 246	10 445	10 657	10 874	11 084

Kassaflöde Residenset 4

	ÅR	2025	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, bostäder	758	150	189	193	198	202	207	211	249	254	259
Hyror, lokaler	2 867	8 713	8 893	9 042	9 266	9 380	9 568	9 759	9 955	10 154	10 357
Vakans/hyresrisk, lokaler	-249	-758	-807	-505	-518	-525	-535	-546	-557	-567	-580
Hyrestillägg exkl. f-skatt	120	388	451	460	469	479	488	498	508	518	529
Ers. Fastighetsskatt	178	540	598	598	634	634	634	672	672	672	713
Effektiv hyra	2 791	9 033	9 324	9 789	10 049	10 171	10 363	10 595	10 827	11 031	11 277
Drift & Löpande underhåll	-402	-1 301	-1 314	-1 340	-1 367	-1 395	-1 423	-1 451	-1 480	-1 510	-1 540
Periodiskt underhåll	-130	-421	-425	-434	-442	-451	-460	-469	-479	-488	-498
Fastighetsskatt etc	-185	-600	-600	-600	-636	-636	-636	-674	-674	-674	-714
Kostnader	-717	-2 322	-2 339	-2 374	-2 445	-2 481	-2 518	-2 594	-2 633	-2 672	-2 752
Driftnetto	2 073	6 712	6 985	7 415	7 603	7 690	7 845	8 001	8 195	8 359	8 525
Investeringar	-921	-2 980	-	-	-1 923	-	-	-	-	-	-
Driftnetto efter invest.	1 153	3 732	6 985	7 415	5 680	7 690	7 845	8 001	8 195	8 359	8 525

HYRESGÄSTSPECIFIKATION MERCURIUS 5

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)								Bedömd marknadshyra				Not			
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg		Skattetillegg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt			Totalt		
				kr	kr/m ²	index/%	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr	kr/m ²
MD International AB	Kontor	412	25-09-30	1 028 569	2 497	2,0	-	-	-	-	1 028 569	2 497	1 060 900	2 575	1 060 900	2 575	1 060 900	2 575	1
Spotlight Group AB	Kontor	670	26-11-30	1 657 587	2 474	2,0	110 801	165	137 950	206	1 906 338	2 845	1 725 250	2 575	1 836 051	2 740	1 974 001	2 946	-
MD International AB	Kontor	360	25-09-30	1 051 336	2 920	2,0	54 000	150	73 870	205	1 179 206	3 276	1 051 336	2 920	1 105 336	3 070	1 179 206	3 276	2
LAVA Studio AB	Kontor	80	26-01-31	176 611	2 208	2,5	16 000	200	17 280	216	209 891	2 624	192 000	2 400	208 000	2 600	225 280	2 816	-
Outhyrd	Kontor	431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 152 925	2 675	1 232 660	2 860	1 321 619	3 066	3
TandCity Sweden AB	Butik	95	27-04-30	368 316	3 877	2,0	-	-	-	-	368 316	3 877	368 316	3 877	368 316	3 877	368 316	3 877	4
TandCity Sweden AB	Vård	371	27-09-30	996 037	2 685	2,0	55 650	150	77 430	209	1 129 117	3 043	996 037	2 685	1 051 687	2 835	1 129 117	3 043	5
Tactel	Kontor	1 242	25-12-31	3 307 619	2 663	2,0	229 800	185	250 535	202	3 787 953	3 050	3 307 619	2 663	3 537 418	2 848	3 787 953	3 050	-
Sedermera Corporate Finance AB	Kontor	315	25-12-31	864 717	2 745	2,0	47 250	150	64 970	206	976 937	3 101	864 717	2 745	911 967	2 895	976 937	3 101	-
AB NV64	Kontor	242	26-06-30	602 202	2 488	2,0	37 536	155	50 018	207	689 756	2 850	623 150	2 575	660 686	2 730	710 704	2 937	-
AB NV64	Kontor	94	26-06-30	233 913	2 488	2,0	27 405	292	19 402	206	280 720	2 986	242 050	2 575	269 455	2 867	288 857	3 073	-
Parkering	P-platser	-	25-03-31	8 400	-	-	-	-	-	-	8 400	-	8 400	-	8 400	-	8 400	-	-
Summor / Genomsnitt		4 312		10 295 307	2 653		578 442	149	691 455	160	11 565 204	2 980	11 592 700	2 688	12 250 877	2 841	13 031 291	3 022	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Nätdoktor. Uppsägningstid 9 månader. Fast uppräknig 2 %
- 2) Uppsägningstid 9 månader. KPI minst 2% max 5%
- 3) fd Spotlight som flyttat inom fastigheten. Plan 4 och del på plan 5.
- 4) Nyuthyrning 2023-05-01 (fd Coolstuff). KPI minst 2% max 5%.
- 5) Yta 178 + 193 kvm. KPI minst 2% max 5%. Hyresfritt t.o.m 170430, därefter 20 % rabatt på bashyran år 1, 15 % år 2, 10 % år 3-5.

HYRESRABATTER

Hyresgäst etc./rabatter (tkr)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Spotlight Group AB	65	-	-	-	-	-	-
TandCity Sweden AB	90	-	-	-	-	-	-
Summa	155	-	-	-	-	-	-

ÖVRIGA TILLÄGG

Hyresgäst etc./tillägg (tkr)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
AB NV64	8	8	8	-	-	-	-	-	-	-
AB NV64	8	8	8	-	-	-	-	-	-	-
Summa	15	16	16	-	-	-	-	-	-	-

HYRESGÄSTSPECIFIKATION RESIDENSET 4

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	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²
Konditori Katarina	Butik	187	25-08-31	536 444	2 869	2,0	28 050	150	37 076	198	601 570	3 217	536 444	2 869	564 494	3 019	601 570	3 217	1
ZAKKAsine AB	Butik	100	27-09-30	334 325	3 343	2,0	15 000	150	19 734	197	369 059	3 691	334 325	3 343	349 325	3 493	369 059	3 691	2
Blomsterpigan	Butik	159	27-09-30	348 594	2 192	100	-	-	34 684	218	383 278	2 411	348 594	2 192	348 594	2 192	383 278	2 411	-
Gents AB	Butik	88	27-03-31	382 254	4 344	100	13 200	150	17 342	197	412 796	4 691	382 254	4 344	395 454	4 494	412 796	4 691	-
Sjölin Köpenhamn ApS	Butik	135	28-10-31	798 660	5 916	2,0	22 950	170	26 312	195	847 922	6 281	641 250	4 750	664 200	4 920	690 512	5 115	3
Nilu Konfektyr	Butik	101	25-09-30	383 094	3 793	100	15 150	150	19 854	197	418 098	4 140	383 094	3 793	398 244	3 943	418 098	4 140	4
Repamera AB	Butik	160	25-12-31	630 610	3 941	100	-	-	31 515	197	662 124	4 138	630 610	3 941	630 610	3 941	662 124	4 138	5
Advokatfirman Jesper Montan AB	Kontor	183	28-06-30	368 059	2 011	100	-	-	46 046	252	414 105	2 263	512 400	2 800	512 400	2 800	558 446	3 052	6
Vakant	Kontor	246	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	621 150	2 525	670 350	2 725	718 757	2 922	7
Psyche Medica Sverige AB	Kontor	68	26-03-31	330 387	4 859	100	-	-	-	-	330 387	4 859	238 000	3 500	238 000	3 500	238 000	3 500	8
BROH Brandingenjör Ola Håkansson AB	Kontor	195	27-12-31	477 750	2 450	100	39 000	200	38 371	197	555 121	2 847	477 750	2 450	516 750	2 650	555 121	2 847	9
Mindified AB	Kontor	185	27-08-31	528 080	2 854	2,0	27 750	150	36 478	197	592 308	3 202	528 080	2 854	555 830	3 004	592 308	3 202	10
Vakant	Kontor	350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	875 000	2 500	945 000	2 700	1 014 069	2 897	11
Informait aktiebolag	Kontor	204	27-12-31	499 800	2 450	100	40 800	200	40 126	197	580 726	2 847	510 000	2 500	550 800	2 700	590 926	2 897	12
LUSINI Scandinavia AB	Kontor	439	27-09-30	1 138 155	2 593	2,0	77 755	177	86 291	197	1 302 201	2 966	1 138 155	2 593	1 215 910	2 770	1 302 201	2 966	13
Logitech Nordic AB	Kontor	239	26-11-30	594 768	2 489	100	47 800	200	47 003	197	689 571	2 885	594 768	2 489	642 568	2 689	689 571	2 885	14
Bostäder (1 lägenhet)	Bostäder	198	25-12-31	214 664	1 084	100	-	-	-	-	214 664	1 084	214 664	1 084	214 664	1 084	214 664	1 084	15
Summor / Genomsnitt		3 237		7 565 644	2 865		327 455	124	480 831	149	8 373 931	3 171	8 966 538	2 770	9 413 193	2 908	10 011 500	3 093	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Har förts diskussion om att utöka och ta över grannlokalen (Zakka), men ej aktuellt nu. KPI minst 2%. Lokal med entresolplan.
- 2) Diskuterats med flytt till annan lokal inom fastigheten, men ej aktuellt nu. KPI min 2 % max 5 %(?)
- 3) KPI minst 2% max 6%. Del av ytan i entresol samt källare. Ny hyresgäst 23-11-01. Yta justerad från 133 till 135 kvm.
- 4) KPI min 2 % max 5 %(?)
- 5) Övertagit avtal (fd Rubn).
- 6) Äldre standard.
- 7) fd Go-Ahead Sverige. Avflyttat i förtid mot en årshyra.

- 8) Nyuthyrning 2023-04-01. KPI min 2 %
- 9) Nyuthyrning 2025-01-01. KPI min 2 %.
- 10) KPI min 2 %.
- 11) fd Fishbone. Lokal i etage högst upp.
- 12) Nyuthyrning 2025-01-01. KPI min 2 %.
- 13) KPI min 2 %.
- 14) nyuthyrning 23-11-01.
- 15) 4,9% höjning 2025. Har rabatt tillsvidare. Lägenheten bör på sikt kan renoveras/konverteras och hyran marknadsanpassas.

HYRESRABATTER

Hyresgäst etc./rabatter (tkr)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sjölin Köpenhavn ApS	134	-	-	-	-	-	-
Bostäder (1 lägenhet)	65	32	32	32	32	32	33
Summa	198	32	32	32	32	32	33