

SAVILLS

SAMMANFATTANDE UTLÅTANDE

TRETTON FASTIGHETER SKURUP OCH YSTAD KOMMUN
31 DECEMBER 2024

savills

INNEHÅLL

1	UPPDRAGET	1
2	FRISKRIVNING.....	2
3	METODIK.....	5
4	UNDERLAG	6
5	VÄRDERINGSOBJEKTEN	7
6	KOMMUN OCH MARKNAD.....	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN OCH ÖVERVÄGANDEN.....	14
8	MARKNADSVÄRDE	17
	BILAGA I – FASTIGHETSLISTA	18
	BILAGA II – JÄMFÖRELSEKÖP	19
	BILAGA III – TOTALT BEDÖMT VÄRDE OCH KASSAFLÖDE	20
	BILAGA IV – ALLMÄNNA VILLKOR	23



1 UPPDRAGET

Savills Sweden AB, härnäst benämnt Savills, har på uppdrag av Fastighets AB Trianon, genomfört en marknadsvärdebedömning av delar av tretton värderingsobjekt i Skurup och Ystad kommun i enlighet med RICS/SFI/IVS regler. En lista på värderade fastigheter finns presenterat under **Bilaga I**. Viktade nyckeltal, totalt hyresvärde, totalt kassaflöde och marknadsvärde finns presenterat under **Bilaga III**. Värdebedömningen skall enligt uppgift användas som underlag vid försäljning.

Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad. Definitionen enligt RICS är följande:

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 31 december 2024.

2 FRISKRIVNING

De uppgifter som ligger till grund för värdebedömningen har tillhandahållits av Fastighets AB Trianon, eller av denne utsedd representant. Savills har endast gjort en rimlighetsbedömning av tillhandahållna uppgifter.

Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej värderingen för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är Savills således inte ansvarigt för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av det kalkylerade värdet av uppdragsgivaren eller annan part. Savills Sweden's totala skadeansvar är begränsat till beloppet av vårt arvode. I övrigt gäller Allmänna villkor för värdeutlåtanden, se uppdragshandlingen **Bilaga IV**.

Teknisk standard och miljö

Savills förutsätter att den information som erhållits avseende byggnadernas tekniska standard, samt eventuell miljöskuld, är aktuell, korrekt och fullständig. Någon särskild teknisk utredning av anläggningarna eller utredning avseende miljöstörningar och miljöfarlig verksamhet som påverkar eller påverkat fastigheternas värde skall ej utföras inom ramen för detta värderingsuppdrag. Några uppgifter eller upplysningar om att miljömässiga saneringsbehov skulle föreligga på anläggningarna har ej framkommit under värderingsarbetet.

Värderingen gäller under förutsättning att det inte finns något saneringsbehov, eller annat åläggande i enlighet med svensk miljölagstiftning, som orsakas av miljörelaterade brister i byggnader, byggnadstillbehör, mark eller liknande som tillhör fastigheten.

Inga av värderingsobjekten har besiktigats inom ramen för detta uppdrag.

Areor

De ytor som angivits av Fastighets AB Trianon har använts i värderingen och resultaten bygger på dessa. Någon särskild areamätning utöver en rimlighetsbedömning har ej utförts av Savills.

Värdetidpunkt

Fastigheters marknadsvärden kan väsentligt förändras över relativt korta tidsperioder. Oförutsedda ekonomiska eller politiska kriser kan ha plötsliga och dramatiska effekter på fastigheters marknadsvärden. Detta kan visa sig genom panikartade köp och försäljningar eller helt enkelt obenägenhet till transaktioner i avvaktan på större klarhet i hur värdena påverkas på kort och lång sikt. Skulle värdetidpunkten sammanfalla med de omedelbara efterverkningarna av sådana händelser kan de data som en värdering baseras på vara irrelevanta och ge en oundviklig effekt på säkerheten i värderingen.

Rapportdatum

Savills antar i sitt värdeutlåtande att det inte skett några väsentliga förändringar i förutsättningarna mellan värdetidpunkten och rapportdatum.

Förvävsrelaterade kostnader

I Savills värdering har ingen hänsyn tagits till eventuella förvävsrelaterade kostnader såsom stämpelskatt eller lösning av inteckningar eller liknande kostnader som kan uppstå i samband med att en fastighetsförsäljning eller förvärv genomförs, i enlighet med definitionen av marknadsvärdet.

Värderingen tar ingen hänsyn till skatte- eller avskrivningseffekter för köpare eller säljare av objektet.

Sekretess

Värderingen och värderingsrapporten är utförda med det syfte som angivits ovan och är endast avsedda för Fastighets AB Trianon samt eventuella, till denne, associerade bolag som angivits i uppdragsbeskrivningen, se **Bilaga III**. Därtill får materialet förevisas dessa företags professionella representanter, rådgivare eller ombud samt personer och aktörer vars identitet och intresse för värderingen kommunicerats skriftligen till Savills innan förevisandet. Värderingen får inte förevisas eller användas på något sätt av tredje part utan Savills skriftliga och uttryckliga godkännande och under inga omständigheter kan Savills skyldigheter och ansvar gentemot beställaren utsträckas till att inkludera tredje part.

Skadeståndsanspråk

Mot bakgrund av den betydelse ett korrekt informationsunderlag från Fastighets AB Trianon utgör för värderingen så skall Savills inte på något sätt, förutsatt att detta överensstämmer med gällande svensk lagstiftning, hållas ansvarig eller ersättningskyldig för eventuella skador, förluster, kostnader, utgifter eller övriga konsekvenser, oavsett typ och tidpunkt, som kan härledas till ett felaktigt, icke-fullständigt, missvisande eller i övrigt bristfälligt informationsunderlag. I det fall Savills medvetet underlåter att beakta relevant och förevisad information i värderingen av objektet eller på annat sätt ignorerar material som kommit till Savills kännedom och som är relevant för objektets värde så gäller inte ovanstående.

Under de förutsättningar som gäller för detta uppdrag så regleras det maximala och totala ersättningsanspråk som kan ställas på Savills, dess medarbetare, representanter, ombud eller på något sätt associerade parter för förluster som kan härledas till Savills inom ramen för uppdraget i sin helhet i vad som sägs i inledningen av kapitel 2 "Friskrivning" ovan samt i nedanstående stycke.

Fastighets AB Trianon samtycker till att inga anspråk kan ställas på Savills att ersätta några som helst förluster, undantaget sådana, och endast sådana, förluster som Savills anser har uppstått som en direkt följd av att Savills har brutit ett kontrakt eller underlåtit att följa detsamma samt att, i det fall

sådana ersättningsanspråk kan ställas. Fastighets AB Trianon eller någon därmed associerades rätt till ersättning förfaller ett år efter rapportdatum.

Oberoende

Savills är ett oberoende värderingsföretag och förhåller sig oberoende till alla i uppdraget involverade parter. Det föreligger inte några intressekonflikter för rådgivning eller rapportering.

3 METODIK

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner inhämtats även via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

4 UNDERLAG

Besiktning mm

Savills har fått i uppdrag att värdera 13 värderingsobjekt i Skurup och Ystad Kommuner. Värderingsobjekten har ej besiktigats inom ramen av uppdraget.

Övrigt informationsunderlag

- Hyresgästlistor, hyrestillägg, taxeringsinformation samt hyresavtal
- Information om planerade investeringar och renoveringar
- Information om vakanser
- MSCI Property Intel
- SCB
- Svensk Mäklarstatistik
- Transaktionsdata för jämförelsepriser från Savills egna databas
- Berörda kommuner
- Muntlig och skriftlig information från uppdragsgivare

Det har inte genomförts någon utförligare genomgång av säkerheten i informationsunderlaget utöver en allmän rimlighetsbedömning inom ramen för uppdraget.

5 VÄRDERINGSOBJEKTEN

Skurup

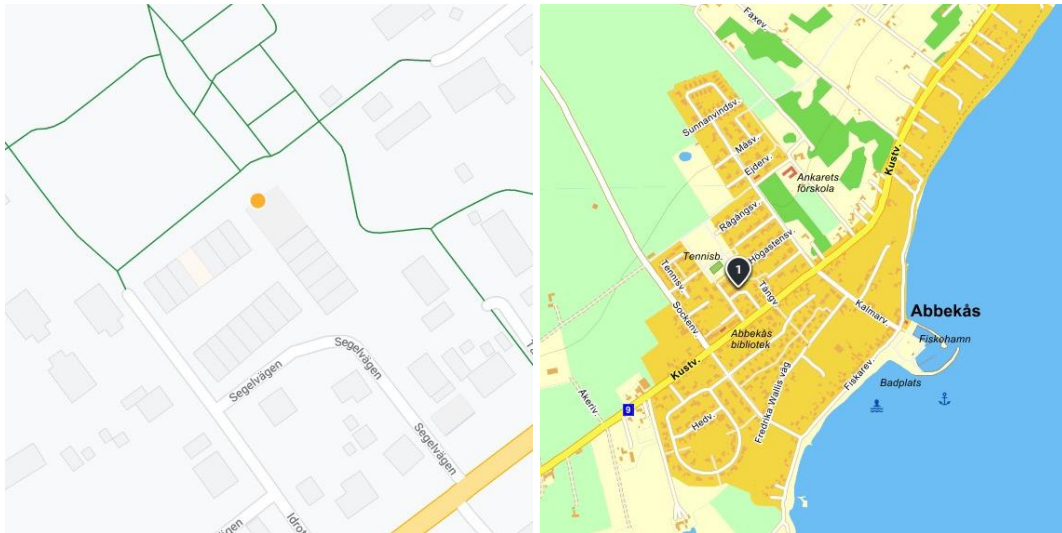
I Skurup kommun har totalt tolv värderingsobjekt värderats, varav ett objekt är lokaliserat i Abbekås, en mindre ort ungefär 1,3 mil sydöst om Skurup. De återstående elva värderingsobjekten är belägna i Skurups tätort.

De elva värderingsobjekten som finns i Skurups tätort är strategiskt fördelade över hela tätorten, varav några är särskilt centrala. De centrala objekten är omgivna av en mix av centrumbebyggelse och bostäder, medan de övriga värderingsobjekten främst omges av bostadsområden. Alla dessa objekt har fördelaktiga lägen med närhet till service och goda kommunikationsmöjligheter.



Källa: MSCI Property Intel & Eniro

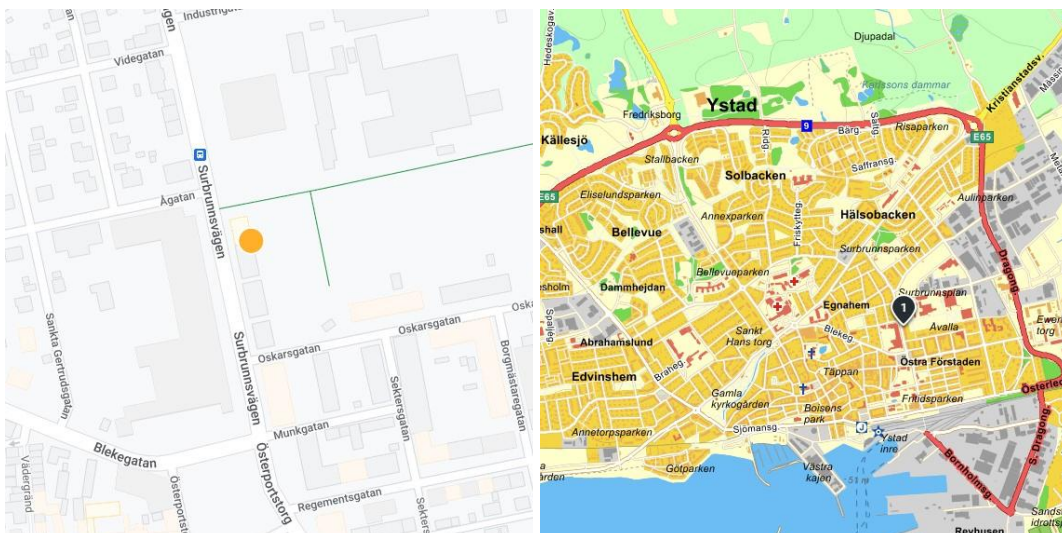
Värderingsobjektet som är beläget i Abbekås har ett centralt läge i orten. Närområdet utgörs till störst del av bostäder, butiker och restauranger. Närmaste busshållplats och på- och avfart till riksväg 9 ligger ca 200 meter söder om värderingsobjektet. Inom 700 meter ifrån värderingsobjektet finns även badplatser och strandpromenader tillgängligt.



Källa: MSCI Property Intel & Eniro

Ystad

I Ystad kommun har totalt ett värderingsobjekt värderats, vilket är centralt beläget i Ystad. Närområdet präglas av en varierad bebyggelse bestående av blandad bostadsbebyggelse, centrumverksamheter och skolor. Goda kommunikationsmöjligheter finns tillgängliga från värderingsobjektet, med en busshållplats inom 100 meter och på- och avfart till E65:an ungefär 1 km öster om objektet.



Källa: MSCI Property Intel & Eniro

FÖRDELNING

Samtliga värderingsobjekt utgörs av bostadsfastigheter, men det förekommer även inslag av lokaltyperna kontor, butik, utbildning, lager och garage i vissa fastigheter. I diagrammen nedan redovisas fördelningen av lokaltyper inom beståndet. Diagram 1 visar fördelning för uthyrbar area och Diagram 2 visar fördelningen för hyresvärdet mellan de olika lokalslagen. Majoriteten av ytorna inom beståndet, cirka 89 %, utgörs av bostäder, cirka 5 % består av kontorslokaler och resterande delar utgörs av ytor för butik, utbildning, förråd, lager och garage.

Diagram 1 - Fördelning uthyrbar area

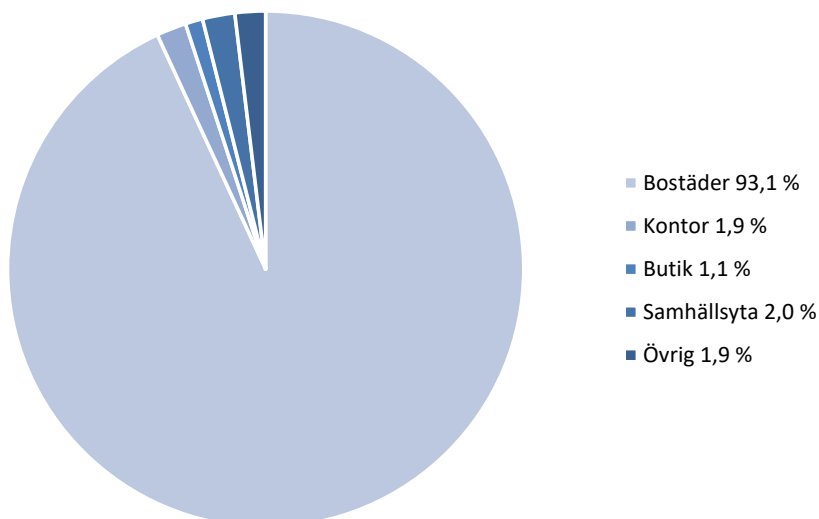
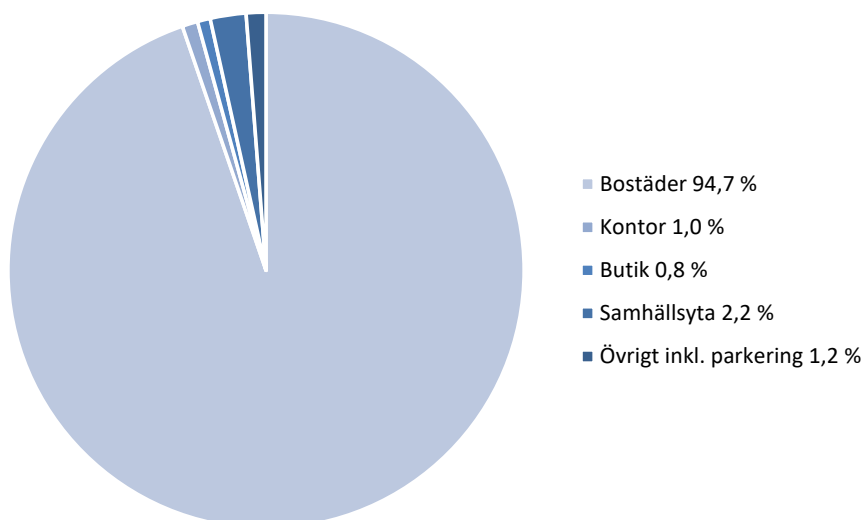


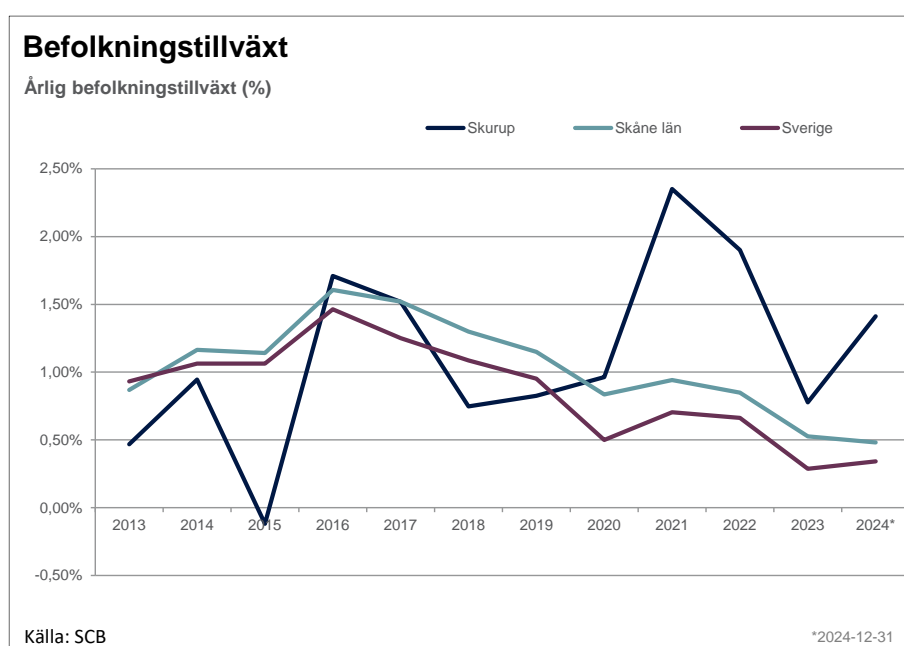
Diagram 2 - Fördelning hyresvärde



6 KOMMUN OCH MARKNAD

Skurup

Befolkningmässigt är Skurup Sveriges 141:a största kommun med cirka 16 900 invånare per den 31 december 2024. Invånarantalet har vuxit under de flesta år det senaste decenniet och under den perioden har kommunen även upplevt en befolkningstillväxt som överstigit riksgenomsnittet. Kommunen spås ha en fortsatt positiv befolkningsutveckling och enligt statistikmyndigheten SCB:s prognos förväntas befolkningen öka till cirka 17 600 personer år 2040.



Näringslivsstrukturen i Skurup kommun präglas främst av sektorerna Vård och omsorg; sociala tjänster (16 %), Utbildning (15 %) och Byggverksamhet (12 %) som sysselsätter flest arbetsföra invånare. De största arbetsgivarna i kommunen är Skurups Kommun och Hotell Mossbylund AB som anställer 36,02 % respektive 5,49 % av det totala antalet anställda i kommunen.

Största arbetsgivare i kommunen 2023	
Arbetsgivare	Andel anställda (%)*
Skurups Kommun	36,02
Hotell Mossbylund AB	5,49
Ekdahl Miljö AB	4,27
Postpac Aktiefbolag	3,05
Matbutiken I Skurup AB	1,83

Källa: Svenskt Näringsliv

*Andel av totalt antal anställda inom kommunen

I Svenskt näringslivs årliga ranking över företagsklimat i Sveriges kommuner hamnade Skurup på plats 26 av 290 kommuner i 2024 års ranking. Detta var en förbättring jämfört med 2023 års ranking där kommunen hamnade på plats 51. Under december månad 2024 uppmättes arbetslösheten i kommunen till 7,2 % vilket var lägre än genomsnittet i Skåne län (9,5 %) och i linje med riket som helhet (7,1 %).

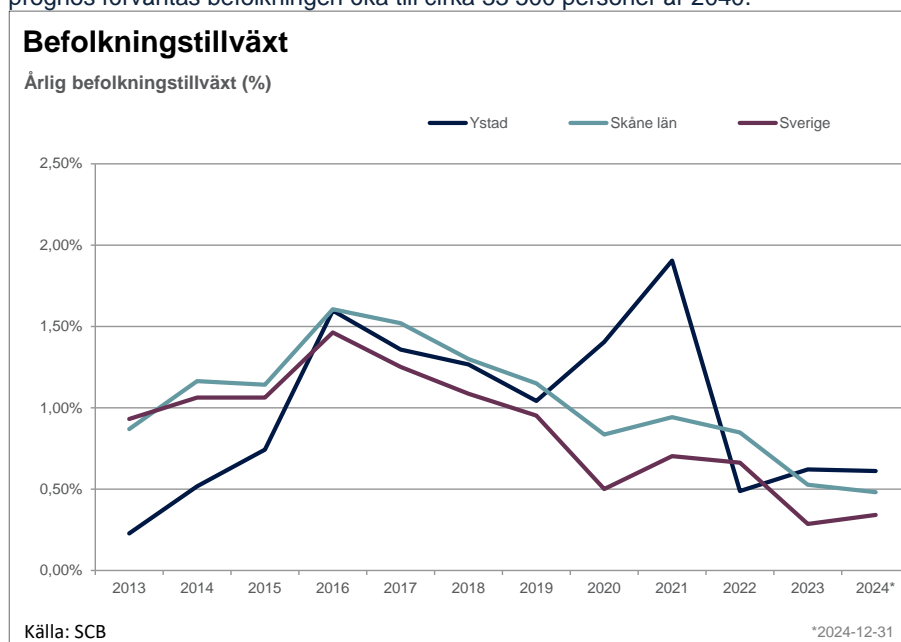
	0-19 år	20-64 år	65- år	Medelålder	Högutbildade 16-65 år
	(%)	(%)	(%)	(år)	(%)
Skurup	24,3	55,2	20,5	42,0	16,7
Sverige	22,9	56,5	20,6	41,9	24,7

Källa: SCB

Statistik från 2023 visar att Skurups kommun har ett bostadsbestånd om totalt 7145 enheter i flerbostadshus och småhus. Småhus står för 78,2 % av bostadsbeståndet i kommunen. Den största ökningen av bostadsenheter i kommunen har tillkommit från färdigställande av flerbostadshus som totalt under de senaste fem åren gett ett tillskott om 422 bostäder. Färdigställande av småhus har under de senaste fem åren resulterat i 279 nya bostäder. Majoriteten av bostäder i Skurup kommun har upplåtelseformen äganderätt. 35,2 % är hyresrätter, 6,9 % är bostadsrätter och 57,9 % är äganderätter. I kommunen finns också totalt 302 bostäder för äldre och funktionshindrade samt 102 bostäder för studenter.

Ystad

Befolkningsmässigt är Ystad Sveriges 84:e största kommun med cirka 31 900 invånare per den 31 december 2024. Invånarantalet har vuxit under samtliga år det senaste decenniet och under den perioden har kommunen även upplevt en befolkningstillväxt som överstigit riksgenomsnittet. Kommunen spås ha en fortsatt positiv befolkningsutveckling och enligt statistikmyndigheten SCB:s prognos förväntas befolkningen öka till cirka 33 500 personer år 2040.



Näringslivsstrukturen i Ystad kommun präglas främst av sektorerna Vård och omsorg; sociala tjänster (22 %), Handel (11 %) och Utbildning (11 %) som sysselsätter flest arbetsföra invånare. De största arbetsgivarna i kommunen är Ystad Kommun och Region Skåne som anställer 20,4 % respektive 10,67 % av det totala antalet anställda i kommunen.

Största arbetsgivare i kommunen 2023	
Arbetsgivare	Andel anställda (%)*
Ystad Kommun	20,40
Region Skåne	10,67
Ysb AB	2,43
Samhall Aktiebolag	2,06
Bergkvarabuss Aktiebolag	1,68

Källa: Svenskt Näringsliv

*Andel av totalt antal anställda inom kommunen

I Svenskt näringslivs årliga ranking över företagsklimat i Sveriges kommuner hamnade Ystad på plats 211 av 290 kommuner i 2024 års ranking. Detta var en försämring jämfört med 2023 års ranking där kommunen hamnade på plats 143. Under december månad 2024 uppmättes arbetslösheten i

kommunen till 6,0 % vilket var lägre än genomsnittet i Skåne län (9,5 %) och något lägre än riket som helhet (7,1 %).

	0-19 år	20-64 år	65- år	Medelålder	Högutbildade 16-65 år
	(%)	(%)	(%)	(år)	(%)
Ystad	20,6	50,9	28,5	46,3	21,9
Sverige	22,9	56,5	20,6	41,9	24,7

Källa: SCB

Statistik från 2023 visar att Ystads kommun har ett bostadsbestånd om totalt 15390 enheter i flerbostadshus och småhus. Småhus står för 50,3 % av bostadsbeståndet i kommunen. Den största ökningen av bostadsenheter i kommunen har tillkommit från färdigställande av flerbostadshus som totalt under de senaste fem åren gett ett tillskott om 886 bostäder. Färdigställande av småhus har under de senaste fem åren resulterat i 373 nya bostäder. Majoriteten av bostäder i Ystad kommun har upplåtelseformen äganderätt. 36,2 % är hyresrätter, 22,9 % är bostadsrätter och 40,9 % är äganderätter. I kommunen finns också totalt 517 bostäder för äldre och funktionshindrade samt 11 bostäder för studenter.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN OCH ÖVERVÄGANDEN

Hyresutveckling & Vakans

Detaljerad information om hyra, tillägg och initial vakansgrad för bostäder samt kontraktslängd och kontraktsförhållanden för lokaler har tillhandahållits av uppdragsgivaren och ligger till grund för alla värderingarna i uppdraget. Då värdetidpunkten är 31 december 2024 baseras värderingarna på diskonterade kassaflöden jämte restvärde från 1 januari 2025.

Samtliga värderingsobjekt avser bostadsfastigheter och samtliga bostadsytor har fått hyresuppräknings för 2025. För kommande år 2026, har vi bedömt hyreshöjningen för bostadslägenheterna till 3,5 %. Detta baseras på en studie av redan klara hyresförhandlingar samt bedömning baserat på typ av ort. För 2027 och framåt antar vi att hyror för bostadslägenheter följer inflationsantagandet.

Uppräkning av lokalhyror följer tillhandahållna kontraktsvillkor.

Vakansantaganden har gjorts utifrån förutsättningarna för respektive fastighet och dess marknad.

Drift- & Underhållskostnader

Vi har inte haft tillgång till kostnader utan vi har utgått från egna bedömningar. Bedömda kostnader för drift och underhåll har gjorts utifrån byggnadernas allmänna skick med hjälp av uppgifter från nuvarande förvaltning samt utifrån statistik och erfarenhet. I de fall där hyresgästerna själva står för uppvärmningskostnader har vi anpassat kostnaderna efter detta.

I värderingsarbetet har utgångspunkten varit de bedömda kostnaderna med hänsyn tagen till det högre inflationstrycket som varit tidigare år och den ökade kostnadsbilden detta har resulterat i. Vi har utifrån ett marknadsmässigt perspektiv adderat kostnader för administration, försäkring, reparationer, övrig drift och periodiskt underhåll. Bedömda kostnader för drift, underhåll och administration har även gjorts med hänsyn tagen till byggnaders allmänna skick, kontraktsuppgifter, statistik och erfarenhet.

Inflation

Den bedömda inflationen har satts till 1,0 % för år 2025 efter analys av prognoser från olika institut. De resterande åren i kassaflödeskalkylen har en inflation anpassats till 2,0 %, i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Investeringar & Hyresgästanpassningar

Information om genomförda investeringar och hyresgästanpassningar har tillhandahållits av uppdragsgivaren och har kompletterats med muntlig information. Vi har ej tagit hänsyn till någon investering under kalkylperioden och bedömer att eventuellt underhållsbehov täcks av avsatta medel för periodiskt underhåll.

Fastighetsskatt

Uppgift om aktuella taxeringsvärden har huvudsakligen hämtats från MSCI Property Intel eller erhållits från FDS-utdrag. Omtaxering av 300-serien (bostäder och lokaler) gjordes under 2022.

Fastighetsskatten har beräknats enligt gällande regler, där skattesatsen för bostäder uppgår till det minsta belopp av 0,3% av det bedömda taxeringsvärdet eller fastighetsavgiften om 1 724 kr/lägenhet för 2025. För småhus uppgår skattesatsen av det lägre belopp mellan 0,75% av det bedömda taxeringsvärdet eller fastighetsavgiften om 10 074 kr/hus.

Fastighetsskatt för kommersiella lokaler uppgår till 1% och för industrifastigheter till 0,5%. I de fall fastigheterna är taxerade som specialenheter (800-serien) är fastigheterna skattefria och ingen skatt utgår.

Jämförelseköp

För värderingarna har jämförelseköp studerats i en ortprisanalys. Jämförelseköpen i ortprisanalysen avser 23 transaktioner gällande bostadsfastigheter genomförda under 2023–2024. Geografiskt sett har vi inkluderat orter i Skåne förutom Malmö, då vi bedömer att Malmö som storstadsregion inte är jämförbart med Skurup och Ystad. Generellt syns direktavkastningskrav för bostadsfastigheter i dessa typer av orter inom intervallet 4,00 – 6,00 %. De lägre nivåerna avser fastigheter i större orter där förädlingspotential genom renovering och modernisering kan aktualiseras. Högre nivåer ses i orter med lägre befolkningsunderlag, svagare befolkningsutveckling samt övervikt på bostadsmarknaden. Riksbankens ökning av styrräntan sedan fjolåret har påverkat transaktionsmarknaden betydande. Vi har inte enbart noterat färre transaktioner, utan även att den genomsnittliga yelden har ökat betydande.

Materialet för jämförelseobjekten gällande visar priser inom intervallet 7 500 – 25 400 kr/kvm med ett medelvärde om cirka 14 800 kr/kvm och medianvärde om 14 300 kr/kvm.

En transaktion som varit vägledande ägde rum under november 2024. Detta innebär också att transaktionen har skett nära i tid vilket gör den intressant. Jämförelseköpet avser sju bostadsfastigheter i Fredriksdal i Helsingborg. Köpare av dessa var KlaraBo Sverige AB och säljare var Rikshem. Denna transaktion visar på intresset som finns för bostadsfastigheter med god potential i Skåne. Byggnaderna hade en total area om 57 000 kvm och transaktionspriset uppgick till 14 900 kr/kvm för objekten. Värderingsobjekten hade en del eftersatt underhåll och då Rikshem inte

valde att konkurrensutsätta portföljen fullt ut bedömer vi att transaktionspriset hittas en bit under verkligt marknadsvärde för fastigheterna. Direktavkastningskravet i transaktionen bedöms till 5,25 %. Baserat på samtal med andra intressenter som inte fick vara med och buda på portföljen bedömer vi att denna skulle ha gått för cirka 50 punkter lägre direktavkastning vid full konkurrens. Detta bedömer vi i sin tur indikerar direktavkastningskrav i spannet 4,5 – 5,5 % för värderingsobjekten.

Under augusti 2023 skedde ett annat intressant jämförelseköp som avser två bostadsfastigheter i Ystad med beteckningarna Schultz 4 och 5. Köpare av dessa var PMJ Fastigheter AB och säljare var SBF Fonder. Byggnaderna hade en total area om 4 325 kvm och transaktionspriset uppgick till 19 500 kr/kvm för objekten. Vi bedömer att värderingsobjektet i Ystad har ett värde över detta då det ligger i ett mycket attraktivt läge på orten, snittlägenheten är mindre och hyresnivåerna är högre per kvm.

Ortprisanalyserna har gett vägledning när vi bedömt värderingsobjektens avkastningskrav med hänsyn tagen till hyresnivå, läge, uthyrningsgrad, hyresgästsammansättning och byggnadernas skick och standard.

Jämförelsematerialet redovisas i **Bilaga II**.

Direktavkastningskrav & Kalkylränta

För respektive fastighet och arealag har marknadsmässiga direktavkastningskrav applicerats. Dessa varierar avsevärt mellan olika fastigheter och beror på ett stort antal parametrar såsom läge i ort, kontraktslängd, hyresnivå, typ av hyresgäst och lokalslag.

Fastigheterna är belägna i orter av olika storlek, vilka är belägna i olika lägen i Skåne. Samtliga bostadslägenheter var vid värdetidpunkt uthyrda och portföljen bedöms i stort vara attraktiv på marknaden. Det är dock ett visst spann inom portföljen. Vidare har vi uppskattat direktavkastningskravet med hjälp av jämförbara transaktioner av liknande objekt. Savills har bedömt avkastningskravet för fastigheterna till mellan 4,75 och 5,30 % för bostadsdelarna. Totalt avkastningskrav för hela portföljen uppgår till 5,10 %

Kalkylräntan är i huvudsak satt utifrån bedömt direktavkastningskrav i kombination med inflationsantagandet.

8 MARKNADSVÄRDE

Enligt ovan beskrivna förutsättningar och mot bakgrund av de antaganden och överväganden som redovisats bedöms marknadsvärdet för de aktuella värderingsobjekten i Skurup och Ystad kommuner vid värdetidpunkten 2024-12-31 till:

Marknadsvärde avrundat	728 000 000kr (Sjuhundratjugoåtta miljoner kronor)
Marknadsvärde per kvadratmeter	18 351 kr/kvm (Arton tusen trehundra femtioen kronor per kvadratmeter)

Av **Bilaga I** framgår respektive värderingsobjekts marknadsvärde.

Göteborg, Stockholm
3 mars 2025
Savills Sweden AB



Marcus Kindbom, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Oskar Mosén
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BILAGA I – FASTIGHETSLISTA

Ingående objekt värderingar åt Trianon 2024-12-31

#	Fastighet	Kommun	Typ av fastighet
1	Fredrik 16	Skurup	Bostäder
2	Fredrik 17	Skurup	Bostäder
3	Lejonet 2	Skurup	Bostäder
4	Macklean 25	Skurup	Bostäder
5	Mårten 16	Skurup	Bostäder
6	Björnen 6	Skurup	Bostäder
7	Björnen 8	Skurup	Bostäder
8	Passaren 2	Skurup	Bostäder
9	Östergård 3	Skurup	Bostäder
10	Urberget 1	Skurup	Bostäder
11	Vallmon 2-7	Skurup	Bostäder
12	Örmölla 13:257-277	Skurup	Bostäder
13	Almen 1, 3, 5, 7	Ystad	Bostäder

Totalt

BILAGA II – JÄMFÖRELSEKÖP

#	Datum	Fastighet	Kommun	Område	Typ	Köpare	Säljare	Area [kvm]	Pris [Mkr]	Pris [kr/kvm]	
1	2024-11-28	Värnet 2, Värnet 3, Brigaden 1, Batteriet 1, Batteriet 3, Batteriet 8, Batteriet 9	Helsingborg	Fredriksdal	Residential	Klarabo	Rikshem	57 000	850	14 900	
2	2024-09-30	Säckpipan 1	Ystad	-	Residential	Fastighet Ejdern 9 i Trelleborg AB	Privat	225	3	11 100	
3	2024-09-30	Pehrsson 15	Ystad	-	Residential	Allavi Real Estate AB	Privat	394	8	19 300	
4	2024-06-05	Höken 5	Tomelilla	-	Residential	Livia Hem AB	Privat	420	5	11 500	
5	2024-04-30	Rädisan 1, Kräftan 14, Abborren 11, Jungfrun 2, Kräftan 22	Laholm	-	Residential	Bra Bostad	SBF Bostad i Sverige AB	6 703	107	15 900	
6	2024-03-01	Nils 10	Ystad	-	Residential	Privat	Privat	472	6	11 700	
7	2024-01-16	Erik 5	Skurup	-	Residential	OBIS Förvaltning AB	Fastighets AB Erik 5	419	6	13 100	
8	2023-12-21	Prästen 3, Beckasinen 6	Trelleborg	-	Residential	Länshem Skåne	SBF Fonder	7 433	189	25 400	
9	2023-12-29	Lovisa 16	Ystad	-	Residential	Lovisa I Ystad AB	P&B Resurs AB	641	7	11 100	
10	2023-11-28	Egon 15	Skurup	-	Residential	OBIS Förvaltning AB	Sydstaden Skurup 1 Fastighets AB	370	5	13 400	
11	2023-11-28	Egon 16	Skurup	-	Residential	OBIS Förvaltning AB	Sydstaden Skurup 1 Fastighets AB	408	6	14 300	
12	2023-11-15	Kylnan 14 och 16	Simrishamn	-	Residential	Hejedal Fastigheter AB	Privat	931	13	14 000	
13	2023-10-16	Oxeln 4	Trelleborg	-	Residential	Privat	Aksbud AB	245	4	15 800	
14	2023-10-12	Ekorren 11	Trelleborg	-	Residential	Mossheddinge Properties AB	Privat	435	8	17 200	
15	2023-09-15	Vassen 3	Ystad	-	Residential	Privat	Privat	364	6	17 000	
16	2023-09-01	Ripan 29	Ystad	-	Residential	Fastighetsförvaltning Österlén AB	PBM Bygg AB	310	4	11 300	
17	2023-09-01	Ripan 30	Ystad	-	Residential	Fastighetsförvaltning Österlén AB	PBM Bygg AB	310	4	11 300	
18	2023-08-15	Schultz 4, Schultz 5	Ystad	-	Residential	PMJ Fastigheter AB	SBF Fonder	4 325	84	19 500	
19	2023-08-15	Ejdern 9	Trelleborg	-	Residential	Xalo AB	Privat	382	6	14 400	
20	2023-07-24	Göta 37	Tomelilla	-	Residential	Kardas Europa AB	Privat	664	10	14 300	
21	2023-06-01	Sigrid 3	Skurup	-	Residential	Privat	Privat	196	4	20 400	
22	2023-05-29	Skivarp 8:12	Skurup	-	Residential	Norrbacka Fastigheter AB	Privat	266	2	7 500	
23	2023-03-06	Väduren 13	Simrishamn	-	Residential	Repslagaren i Simrishamn AB	Privat	315	5	15 900	
								Min	196	2	7 500
								Max	57 000	850	25 400
								Medel	3 619	58	14 800
								Median	408	6	14 300

BILAGA III – TOTALT BEDÖMT VÄRDE OCH KASSAFLÖDE

Basinfo

Areaslag	Uthyrbar area (kvm/antal)	Outhyrd area (kvm/antal)	Utgående hyra (exkl. rabatt)		Marknadshyra		Bedömd Drift- & Utkostn.	
			(%)	(tkr) (kr/kvm, st)	(tkr) (kr/kvm, st)	(tkr) (kr/kvm, st)		
Bostäder	36 948	0	0,0	52 844 1 430	52 844 1 430	16 910 458		
Kontor	740	256	34,6	298 615	545 737	394 532		
Butik	432	0	0,0	448 1 037	448 1 037	200 463		
Restaurang	0	0	0,0	0 0	0 0	0 0		
Hotell	0	0	0,0	0 0	0 0	0 0		
Utbildning, vård m m	804	0	0,0	1 251 1 556	1 251 1 556	351 437		
Fritid	0	0	0,0	0 0	0 0	0 0		
Lager, förråd m m	533	421	79,0	23 209	155 291	120 224		
Industri	0	0	0,0	0 0	0 0	0 0		
Garage	225	0	0,0	64 283	64 283	21 92		
Kallager, skärmtak	0	0	0,0	0 0	0 0	0 0		
P-plats, garage, mm*	85	40	47,1	268 5 965	470 5 524	47 552		
Totalt	39 682	677	1,7	55 196 1 415	55 776 1 406	18 043 455		

*ej med i ytsummering

Värderingsparametrar

Kalkylstart:	januari 2025
Kalkylränta:	6,97%
Direktavkastning:	5,10%

Investeringar (tkr)

Hyresgäst Anpassning (tkr)	0
Investeringar (tkr)	0

Tomträttsinformation

Antal tomträtter	0 st
Tomträttsavgäld (tkr)	0
Ny bedömd avgäld (tkr)	0

Taxeringsvärden (tkr)

Bostäder	395 108
Lokaler	7 348
Industri	906
Övrigt	0
Totalt	403 362
Debiterad fastighetsskatt	3
% av total fskatt	0%

Kassaflödesanalys

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	(2035)
Genomsnittlig hyresutveckling	3,4	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kostnadsutveckling (%/år)	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<i>(alla belopp i tkr)</i>											
Hyra fullt uthyrt (+)	55 768	57 655	58 808	59 985	61 184	62 408	63 656	64 929	66 228	67 552	68 903
<i>(varav löpande avtal)</i>	<i>14 324</i>	<i>514</i>	<i>80</i>	<i>18</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rabatt (-)	41	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans förlust (-)	1 012	1 021	977	942	942	961	981	1 000	1 020	1 041	1 061
Drift & underhåll (-)	17 837	18 023	18 407	18 793	19 176	19 560	19 951	20 350	20 757	21 172	21 596
Fastighetsskatt (-)	1 349	1 355	1 368	1 418	1 431	1 444	1 505	1 518	1 533	1 596	1 751
Tillägg fgskatt (+)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
Tomträttsavgäld, mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto	35 531	37 217	38 059	38 835	39 637	40 445	41 223	42 063	42 921	43 746	44 496
Hyresgästanpassning (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	35 531	37 217	38 059	38 835	39 637	40 445	41 223	42 063	42 921	43 746	44 496

Värdesammanställning	(tkr)
Nuvärde av netto jan 2025 - dec 2029	287 511
Nuvärde av Restvärde jan 2030	440 318
Avkastningsvärde före justeringar	727 829
Justeringar:	
Värde av räntebidrag	0
Fastighetsskattereduktion/Tomrättsavgäld	388
Över-/underhyra	0
Stämpelskatt (%)	0
Övrigt	0
Avkastningsvärde	728 217
Avrundat avkastningsvärde	728 000

Intialt driftnetto	
Hysesintäkt	55 158
Drift- och underhåll	-17 837
Fastighetsskatt	-1 349
Tomrättsavgäld	0
NOI	35 972

Nyckeltal		
Kr/kvm	18 351	(Avkastningsvärde/Total area)
K/T	1,8	(Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	4,9 %	(Driftnetto 2025/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	4,9 %	(Netto 2025/Avkastningsvärde)
Antal värderingsobjekt	13 st	
Kalkyllängd	10 år	

BILAGA IV – ALLMÄNNA VILLKOR

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 byggnadstillbehör, 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 betingande 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. Arcorna 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 arrendeeftersamt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden 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 förutsatts 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 specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörläddningar 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 värderingsstidpunkten (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 värderingsstidpunkten.

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 värderingsstidpunkten 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 uttåelse 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.

2023-04-06

Verifikat

Transaktion 09222115557540597041

Dokument

Sammanfattat värdeutlåtande 13 bostadsfastigheter
Skurup och Ystad 2024-12-31 - Savills Sweden AB
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-03-03 15:30:38 CET (+0100) av Marcus Kindbom (MK)
Färdigställt 2025-03-03 15:32:12 CET (+0100)

Signerare

Marcus Kindbom (MK)
Savills Sweden AB
Org. nr 556634-5962
marcus.kindbom@savills.se
+46708737683
Signerade 2025-03-03 15:30:39 CET (+0100)

Oskar Mosén (OM)
Savills Sweden AB
oskar.mosen@savills.se
+46738095599
Signerade 2025-03-03 15:32:12 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

