



Värde-
utlåtande



Fastigheten Askersund Klockarebacken1:13

Uppdatering

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Askersund Klockarebacken1:13.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Venvs Choklad AB (org.nr 556669-3882, genom Michael Malmborg.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Venvs Choklad AB.

1.4 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som underlag vid belåning.

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2017-12-01.

1.6 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

1.7 Förutsättningar

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2017-11-15 av Sune Åkesson. Vid besiktningen deltog Michael Malmborg som representant för fastighetsägaren. Vid besiktningen har ett urval lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Fastigheten har varit föremål för kontinuerligt underhåll samt en tillbyggnad av uteplats vid serveringen. Vidare har kontor på övervåningen färdigställt.

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som bra.

Lokalerna håller en relativt hög standard.

Ordernummer: 164432
Fastighetsbeteckning: Askersund Klockarebacken 1:13

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

Värderingsobjektets marknadsvärde bedöms därmed med beaktning till dessa objektsspecifika förutsättningar samt de allmänna förändringar som varit fastighetsmarknaden som sedan föregående värdering.

För en beskrivning av objektets tekniska förutsättningar, läge, omgivning med mera, se det ursprungliga värdeutlåtandet.

Mot bakgrund av vad som redovisats i huvudvärdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet Askersund Klockarebacken 1:13 vid värdetidpunkten 2017-12-01 till:

4 600 000 kronor
Fyra miljoner sexhundra tusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	10 022
Marknadsvärde / taxeringsvärde	3,56
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	9,4
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	7,6%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	7,6%
Marknadsmässig direktavkastning	7,5%

2017-11-17



Sune Åkesson
Civilingenjör (L)
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga	Foto
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor

KASSAFLÖDESANALYS		Fastighet: Askersund Klockarebacken 1:13											Bilaga 1:1	
Kalkylantaganden														
Start kalkyl 2017-12-01														
Värdeår: 1986														
Tax. värde: 1 293														
Typkod: 325														
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
	Inflation	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Ämrad direktavkastning	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
	Kalkylränta	9,1%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%
	Direktavkastning för restvärdeberäkning:													7,5%
	Ekonomisk vakans													
	Bostäder				5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Lokaler				1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
	Garage / P-platser													
	Totalt				1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
	Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	Delår		Delår									
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
	Hyra bostäder (+)													
	Hyra lokaler (+)	(1 069)	40	498	508	518	528	539	550	561	572	583	546	
	Hyra garage mm (+)													
	Hyresrisk/vakans bostäder (-)													
	Hyresrisk/vakans lokaler (-)					-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	
	Hyresrisk/vakans garage mm (-)													
	Netto tillägg och rabatter													
	Effektiv hyra	(1 069)	40	498	508	512	522	532	543	554	565	576	540	
	Drift och underhåll (-)	(-275)	-10	-128	-131	-133	-136	-139	-141	-144	-147	-150	-140	
	Fastighetsskatt (-)	(-28)	-1	-13	-13	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-15	-14	
	Fastighetsskatt åter (+)													
	Tomträttsavgäld (-)													
	Driftnetto före investeringar	(766)	29	357	364	365	372	380	387	395	403	411	385	
	Återstående investeringar													
	Driftnetto efter investeringar	(766)	29	357	364	365	372	380	387	395	403	411	385	
	Nuvärde driftnetto													2 369
	Nuvärde restvärde													2 224
	Marknadsbaserat avkastningsvärde													4 593
	Nyckeltal:													
	Avkastningsvärde / m²													10 006
	Avkastningsvärde / taxeringsvärde													3,55
	Bruttokapitalisering, år 1													9,4
	Direktavkastning, initial													7,7%
	Direktavkastning, år 1													7,7%
	Marknadsmässig direktavkastning													7,5%

Ordernummer: 164432
Fastighetsbeteckning: Askersund Klockarebacken 1:13

Hyresgästförteckning															
Fastighet: Askersund Klockarebacken 1:13															
Bilaga 1:2															
Hyresgäst	Lokaltyp	Area	Löptid	Löptid	Utgående hyra			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme (J / N)	Egen-användare (J / N)
					Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²			
Butik/tillverkning	Bu	173	2017-12-01	2017-12-31	242	1 400	100%	242	1 400	100%	0	0	J	J	N
Lager, markplan	La	60	2017-12-01	2017-12-31	45	750	100%	45	750	100%	0	0	J	J	N
Lager, källarplan	La	113	2017-12-01	2017-12-31	73	650	100%	73	650	100%	0	0	J	J	N
Plan 2	Ö1	113	2017-12-01	2017-12-31	130	1 150	100%	130	1 150	100%	0	0	J	J	N
Summa/Medel		459			491	1 069		491	1 069		0	0			

Ordernummer:164432
Fastighetsbeteckning: Askersund Klockarebacken 1:13

Fastighet: Askersund Klockarebacken 1:13

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Butik	173	38	-	173	100	-					
Lager	173	38	-	173	100	-					5,0%
Övrigt 1	113	25	-	113	100	-					
Summa/Medel	459	100		459	100						1,2%

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Butik	242	1 400	-	242	1 400	-				242	1 400	-
Lager	118	685	-	118	685	-				118	685	-
Övrigt 1	130	1 150	-	130	1 150	-				130	1 150	-
Summa/Medel	491	1 069		491	1 069					491	1 069	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U			Bedömd långsiktig D&U		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Butik	50	290	-	50	290	-
Lager	43	250	-	43	250	-
Övrigt 1	33	290	-	33	290	-
Summa/Medel	126	275		126	275	

Ordernummer: 164432
Fastighetsbeteckning: Askersund Klockarebacken 1:13



Ordernummer: 164432
Fastighetsbeteckning: Askersund Klockarebacken 1:13



Ordernummer: 164432
Fastighetsbeteckning: Askersund Klockarebacken 1:13



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ASKERSUND KLOCKAREBACKEN 1:13 Nyckel: 180089617 Socken: Askersund Distrikt: Askersund		2017-10-24 08:08	2017-11-13

ADRESS

Adress
Södra Infarten 5
696 30 Askersund

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6526581.6	494117.8	ASKERSUND

AREAL

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	993 kvm	993 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556669-3882 VENVS CHOKLAD AB C/O VENUS CHOKLAD AB SÖDRA INFARTEN 5 696 30 ASKERSUND Köp: 2011-06-30 Köpeskilling: 2 130 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2011-07-08	11/11844

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: AVLOPPSLEDNING MM	1960-05-18	60/1412

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 3 864 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Datapantbrev	35 000 SEK	1966-08-24	66/3857
3	Datapantbrev	40 000 SEK	1970-05-06	70/1504
4	Datapantbrev	40 000 SEK	1970-05-06	70/1505
5	Datapantbrev	60 000 SEK	1976-05-12	76/4191
6	Datapantbrev	390 000 SEK	1998-10-22	98/5436
7	Datapantbrev	150 000 SEK	1999-06-21	99/3132
8	Datapantbrev	125 000 SEK	2005-12-09	05/33887
9	Datapantbrev	2 060 000 SEK	2011-07-08	11/11845
10	Datapantbrev Innehavare: SWEDBANK AB(PUBL) BOX 17 69621 ASKERSUND	330 000 SEK	2011-12-23	11/22786 11/22787
11	Skriftligt pantbrev	634 000 SEK	2012-05-07	12/7498

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
AVLOPPSLEDNING MM	Last	Avtalsservitut	18-IM4-60/1412.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: FÖR HAMNEN, DEL AV ASKERSUND 1:2	2015-11-30 Laga kraft: 2017-03-20 Genomf. start: 2017-03-21 Genomf. slut: 2022-03-20 Registrerad: 2017-04-03	1882-P198 1882 2011.84
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	2215:0187:0001 10221501870001

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet	Taxeringsår		
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 317995-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2016		
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal

TAXERINGINFORMATION

1 293 000 SEK Taxerad ägare 556669-3882 VENVS CHOKLAD AB c/o VENUS CHOKLAD AB SÖDRA INFARTEN 5 696 30 ASKERSUND	1 014 000 SEK Andel 1/1	279 000 SEK Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	993 kvm Juridisk form Övriga aktiebolag
--	--------------------------------------	--	--

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301046960

Id hyresmark: 301046961

Taxvärde 1 014 000 SEK	Riktvärdeområde 1882106	Justeringsorsak
Värdeår 1986	Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 2012
Lokalyta 310 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 248 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 301046961

Taxvärde 279 000 SEK	Riktvärdeområde 1882106	Justeringsorsak
Yta byggrätt 372 kvm	Riktvärde byggrätt 750 SEK/kvm	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1965-09-24	Akt 18-ASS-542
--	----------------------------	--------------------------

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning T-ASKERSUND KLOCKAREBACKEN 1:13	Omregistreringsdatum 1989-01-18	Akt 1861-88/31
--	---	--------------------------

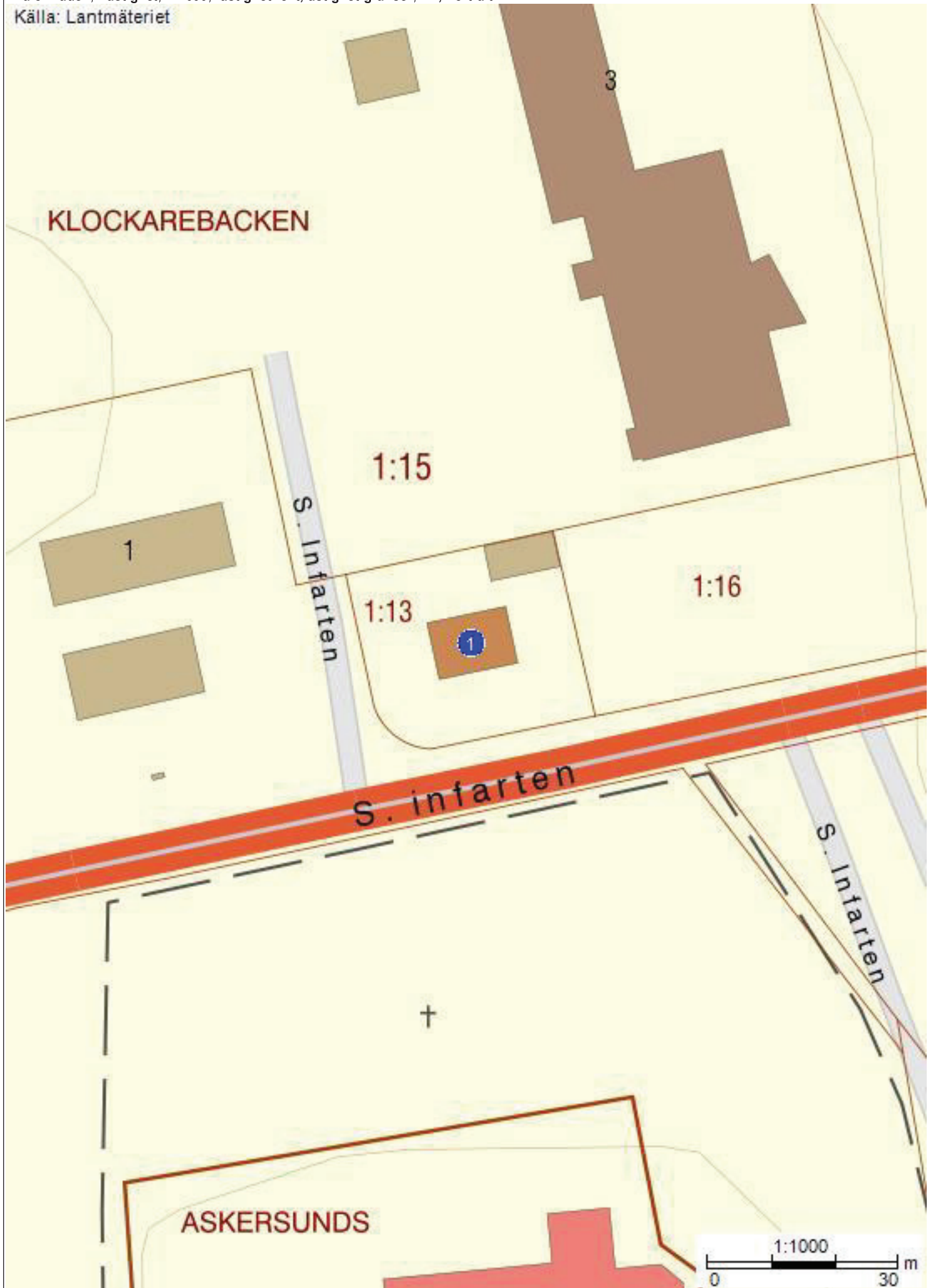
URSPRUNG

ASKERSUND KLOCKAREBACKEN 1:1









GENERAL TERMS AND CONDITIONS FOR VALUATION REPORTS

These General Terms and Conditions have been produced jointly by CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB and Svefa AB. They have been drafted based on generally accepted principles regarding valuations, which are produced by ASPECT's Property Valuation Section and are intended for use by registered valuers at ASPECT. The terms and conditions shall apply as of 1 December 2010 for valuations of whole and parts of properties, site leasehold rights, buildings on non-freehold land and similar valuation services in Sweden. The following shall apply unless otherwise stated in the valuation report:

1 Scope of the valuation report

- 1.1 The subject of the valuation covers, in the valuation report, the legal interest in the real property or the equivalent stated, with appurtenant rights and obligations in the form of easements, rights of way, community association and other rights or obligations as stated in extracts from the Land Register (*Sw. Fastighetsregistret/ The Real Property Register*) pertaining to the object of the valuation.
- 1.2 The valuation report also covers, where applicable, fixtures, fittings, furniture, furnishings and equipment of the subject property, however not plant and equipment to an extent other than as set forth in the report.
- 1.3 Registered rights in respect of the property have been verified by means of an extract from the Land Register. Since the information obtained from the Land Register has been assumed to be accurate and complete, no further investigations have been conducted regarding the legal relations and rights of use. Legal relations beyond those set forth in the Land Register have only been taken into account to the extent that information regarding these has been provided in writing by the client/owner or his representative. Other than as set forth in extracts from the Land Register and information provided by the client/owner or his representative, it has been assumed that the subject of the valuation is not encumbered by any unregistered easements, right of use agreements or any other agreements or covenants which limit, in any respect, the legal interest in the real property that is under consideration and that the subject of the valuation is not encumbered by onerous expenses, fees or other encumbrances. It has also been assumed that the subject of the valuation is, in no respect, the subject of a dispute.

2 Assumptions for the valuation report

- 2.1 The information included in the valuation report has been obtained from sources which are deemed to be reliable. All information obtained from the client/owner or his representative and any holders of rights of use have been assumed to be accurate. The information has only been verified through a general assessment of reasonableness. In addition, it has been assumed that no information of relevance to the valuation opinion has been omitted by the client/owner or his representative.
- 2.2 The land areas which form the basis of the valuation have been obtained from the client/owner or his representative or taken from the Land Register. The valuer has relied on these land areas and has not measured them on site or on drawings, but the areas have been verified by means of an assessment of reasonableness. The areas have been assumed to be measured in accordance with the "Swedish Standards" applicable at the time of valuation.
- 2.3 As regards tenancies and leasehold conditions relating to land or other rights of use, the valuation opinion has, where applicable, been based on applicable leases of the property and leases of land, and other rights of use agreements. Copies of these, or other documents, indicating relevant terms and conditions have been obtained from the client/owner or his representative.
- 2.4 It has been assumed that the subject of the valuation complies with all requisite requirements from public authorities and terms and conditions applicable to the property, such as plans, etc., and has obtained all requisite permits from public authorities for its use in the manner stated in the report.

3 Environmental matters

- 3.1 The valuation opinion is conditional to the land or buildings relating to the subject of the valuation not being in need of any environmental remediation and there being no form of environmental encumbrance or contamination.
- 3.2 In light of the provisions of 3.1, the valuer shall not be liable for any loss incurred by the client or a third party as a consequence of the inaccuracy of the valuation opinion due to the subject of the valuation being in need of any environmental clean-up or there being any form of environmental encumbrance or contamination.

4 Inspection, technical condition

- 4.1 If the property has been inspected, the physical condition of the facilities (buildings, etc.) as described in the report is based on that overall visual inspection. Where an inspection has been conducted it has not been of such a nature as to satisfy the seller's duty of disclosure or the buyer's duty to investigate pursuant to Chapter 4, Section 19 of the Land Law Code (*Sw. Jordabalken SFS 1970:994/Code of Land Laws*). If the property has been inspected, the subject of the valuation is assumed to be in a condition and to be of the standard which the visual inspection indicated at the time of the inspection.
- 4.2 The valuer assumes no liability whatsoever for any latent defects or circumstances which are not obvious on the property, under the ground or in the buildings and which might affect the value. No liability is assumed for:
 - any matter which would require specialist expertise or special knowledge to discover;
 - the functionality (freedom from defects) and/or the condition of fixtures of buildings, mechanical equipment, pipes or electrical components.

5 Liability

- 5.1 Any claims for damages arising from proven loss arising from any error in the valuation report must be made within one year from the date of the valuation (the date on which the valuation is signed).
- 5.2 The maximum amount of damages which may be payable for proven loss arising from an error in the valuation report is 25 times the price base amount at the date of the valuation.

6 Validity of the valuation report

- 6.1 Depending on whether the factors influencing the market value of the subject of the valuation change, the valuation opinion referred to in the report is only valid at the date of the valuation subject to the assumptions and reservations set forth in the report.
- 6.2 Future incoming payments and outgoing payments and growth in value as declared in the report, where applicable, have been made based on a scenario which, in the opinion of the valuer, reflects the current future projections of the property market. The valuation opinion does not constitute any undertaking as regards actual future growth in cash flow and growth in value.

7 Use of the valuation report

- 7.1 The content of the valuation report and its appendices is the property of the client and shall be used in its entirety for the purpose set forth in the report.
- 7.2 Where the valuation report is used for legal matters, the valuer shall only be liable for direct and indirect loss which may affect the client provided that the report is used in accordance with 7.1. The valuer shall have no liability whatsoever for any loss incurred by any third party as a consequence of such third party having used the valuation report or information provided therein.
- 7.3 Prior to the valuation report or parts thereof being reproduced, disclosed or referred to in any other written document, the valuation company must approve the content and the manner in which the report is to be referred to.