



# VÄRDEUTLÅTANDE

## MALMÖ ODENSE 4

---

**MALMÖBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB**

Järnvägsgatan 15, SE-216 14 LIMHAMN

TELEFON 040-17 09 49

[malmö@bryggan.se](mailto:malmö@bryggan.se)

ORG.NR 556546-9326

**STOCKHOLMSBRYGGAN**

TELEFON 08-545 25 990

**GÖTEBORGSBRYGGAN**

TELEFON 031-15 35 00

**NORRBRYGGAN**

TELEFON 023-125 00

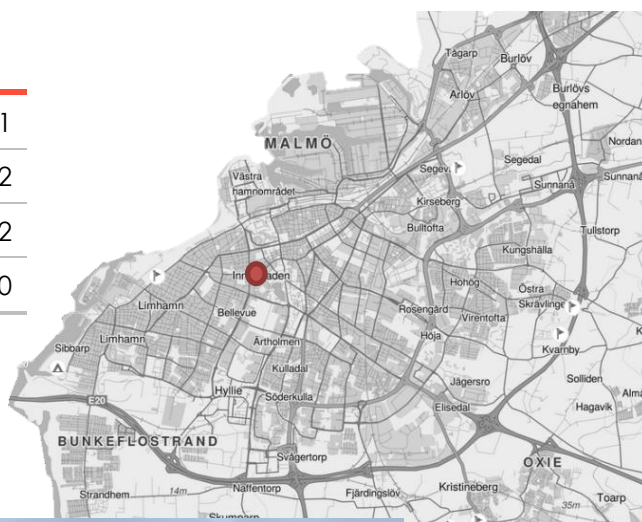
[www.bryggan.se](http://www.bryggan.se)

## SAMMANFATTNING

<b>Värderingsobjekt:</b>	Malmö Odense 4
<b>Uppdragsgivare:</b>	Stiftelsen Bladins skola genom Mikael Gustafsson, Svefa
<b>Uppdrag:</b>	Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde.
<b>Syfte:</b>	Värdeutlåtandet ska utgöra beslutsunderlag vid eventuell avyttring av fastigheten.
<b>Värderare:</b>	Ulrika Qvarfordh
<b>Värdetidpunkt:</b>	2021-10-07
<b>Marknadsvärde:</b>	253 000 000 kr
<b>Rapport utförd:</b>	2021-10-07

### Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar yta	30 741
Initial direktavkastning (%)	4,62
Direktavkastning, full uth. (%)	4,62
Kalkylränta, restvärde (%)	6,30





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
1.1	Uppdraget .....	3
1.2	Underlag .....	3
2	OBJEKTSBESKRIVNING .....	3
2.1	Allmänna uppgifter .....	3
2.2	Beskrivning .....	4
2.3	Uthyrbara areor .....	6
3	VÄRDERINGSPRINCIPER OCH METODER .....	6
4	MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	6
4.1	Allmänt .....	6
4.2	Hyresmarknaden .....	7
4.3	Fastighetsmarknaden .....	8
5	EKONOMISKA DATA .....	9
5.1	Hyresbetalningar och kontraktsförhållanden .....	9
5.2	Drift och underhåll, hyresgästanpassningar, investeringar .....	9
5.3	Taxeringsvärde och fastighetsskatt .....	9
6	VÄRDEBEDÖMNING .....	9
6.1	Redovisning .....	9
6.2	Kassaflödesmetod .....	10
7	SAMMANFATTNING .....	10

## BILAGOR

EKONOMISKA DATA OCH VÄRDEBEDÖMNING .....	Bilaga 1
UTDRAG UR FASTIGHETSDATAREGISTREN .....	Bilaga 2



## 1 FÖRUTSÄTTNINGAR

### 1.1 Uppdraget

**Uppdragsgivare:** Stiftelsen Bladins skola genom Mikael Gustafsson, Svefa

**Uppdrag:** Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde. Värdeutlåtandet ska utgöra beslutsunderlag vid eventuell avyttring av fastigheten.

Som förutsättning för värdebedömningen gäller att befintlig verksamhet i värderingsobjektet skall fortsätta. Vid en överlåtelse av värderingsobjektet förutsätts därvid att ny ägare tecknar ett långsiktigt hyreskontrakt med hyresgästen i enlighet med de villkor som specificerats i uppdragsavtalet och som beskrivs i föreliggande värdeutlåtande.

**Värdetidpunkt:** 7 oktober 2021

### 1.2 Underlag

**Handlingar:**

- Statusinventering utförd av WSP 2021-04-21
- Uppgifter om taxebundna kostnader 2018-2020
- Underlagsmaterial från senast utförda värderingar (2015-09-18 och 2020-03-06).
- Utdrag ur fastighetsregistret
- Kopia av gällande detaljplan

**Besiktning:** Besiktning utfördes den 28 september 2021 av undertecknad. Vid besiktningen deltog Daniel Fredriksson, Stiftelsen Bladins skola, Dan Neland, Malmö kommun samt Mikael Gustafsson, Svefa.

*Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljares upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.*

## 2 OBJEKTSBESKRIVNING

### 2.1 Allmänna uppgifter

**Lagfaren ägare:** 846001-0948, Stiftelsen Bladins skola

**Areal:** 12 641 m<sup>2</sup>

**Adress:** Själlandstorget 1, Kronborgsvägen 14,16, Roskildevägen 21-23, Malmö

**Planförhållanden:** Fastigheten omfattas av detaljplan (fd stadsplan) fastställd 1943-04-21 samt detaljplan fastställd 1962-11-19. Genomförandetiden har gått ut. Den äldre planen anger kvartersområde för offentliga byggnader med

en maximal byggnadshöjd om 15 meter. En remsa utmed hela fastighetsgränsen i sydväst och sydöst anges såsom prickmark och får således inte bebyggas. Enligt den yngre planen tillförs Carlsbergsgången skolfastigheten och omfattas också av prickad mark.

**Nyttjanderätter:  
(arrende, servitut)** Värderingsobjektet berörs inte av inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

**Samf/GA:** Värderingsobjektet har inga andelar i några samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

**Miljö:** Inom ramen för detta uppdrag har inte någon undersökning för att utreda eventuella miljörelaterade skador utförts.

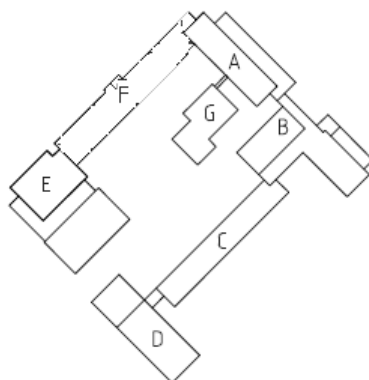
Såvitt framgår av tillgängligt underlag finns inga indikationer på att objektet kan vara belastat med föroreningar i större utsträckning än normalt i orten. Värdebedömningen förutsätter därför att det inte föreligger miljöskador av sådan art som kan innebära förelägganden om särskilda utredningar eller saneringsåtgärder inom ramen för pågående markanvändning.

## 2.2 Beskrivning

**Läge, omgivning:** Fastigheten är belägen i stadsdelen Kronborg intill Pildammsparken ca 1,5 km från Malmö city och lika långt till Ribersborgsstranden. Omgivande bebyggelse utgör i huvudsak stadsbebyggelse med flerbostadshus med inslag av lokaler i bottenplan.

**Mark:** Större skolgård anlagd med gräs- och grusytor, buskar och träd. I övrigt finns goda parkeringsmöjligheter runt fastigheten.

**Byggnad:** Byggnaderna uppfördes ursprungligen ca 1960 i ett till fyra plan med delvis källare. Stomme av betong och tegel, fasader av tegel samt taktäckning med i huvudsak papp men även koppar. Samtliga fönster är utbytta och är två-glas med båge av trä/aluminium. I juni 2012 färdigställdes en tillbyggnad av ny gymnastiksal, påbyggnad av C-byggnaden med ett våningsplan samt nytt kök till skolbespisningen.



Byggnadsöversikt



Byggnadskropparna benämns A-G och är sammanbyggda. A-byggnaden inrymmer kontor och expedition samt vaktmästeri på plan 1, övriga plan utgör lektionssalar. NO-salarna på 4:e våningen innehåller bl a sex dragskåp. Källarytorna i denna byggnad används för elcentral samt förråd. Under 2017 målades diverse klassrum, trappa samt korridorer. 2015 skedde byte av cirkulationspump. Lufttätare för värmesystemet installerades som avser samtliga byggnader.

B-huset innehåller matsal, aula för 150 personer samt tillagningskök (2012). I aulan finns möjlighet till forcerad ventilation. För tillfället används aulan för förskoleverksamhet. 2019 installerades en ny AC-anläggning till matsalen.

Hus C innehåller lektionssalar och fritids. Sommaren 2012 färdigställdes påbyggnaden av ett våningsplan. 2019 gjordes tillbyggnad av ventilationsaggregat för avkylning.

Hus D innehåller salar för praktisk verksamhet såsom hemkunskap, slöjd mm. Nya spisar sattes in i hemkunskapssalen 2019.

Efter tillbyggnaden 2012 inrymmer hus E en idrottshall och en gymnastiksal med bl a en mindre lift samt omklädningsrum mm. På plan två finns gym och danssal.

F-huset är i tre plan samt källare, där källaren innehåller förråd, fritids och skyddsrum och övriga plan klassrum. Under 2017 installerades ny ventilation med avkylning i byggnaden.

G-huset inrymmer personalrum, personalmatsal mm.

Huvudsakligen är golvmaterial av sten/linoleum i korridorer och trapphus samt linoleum i klassrum och andra lokaler. Målade väggar samt innertak. Belysning med nedsänkt lysrörsarmatur. Brandcellsörrar finns enligt krav.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. I vissa salar finns tillgång till AC-aggregat, i övrigt finns till- och frånluft med undantag av F-huset som endast har frånluft. Automatisk styr- och reglerteknik finns.

Under perioden 2017-2020 har det totalt investerats ca 7 mkr avseende ventilation, kylanläggning kök mm.

I utförd statusinventering presenteras rekommendationer kring underhållsåtgärder samt bedömd kostnad för dessa.

## 2.3 Uthyrbara areor

Nedan redovisas uthyrbara ytor fördelat på de olika byggnaderna. Ytuppgifterna grundar sig på översiktliga uppmätningar från ritningar i pdf och inkluderar kommunikationsytor.

Byggnadsdel		Area, kvm	Antal vån
Hus A	Adm, NO-salar	2 330	4
Hus B	Aula, matsal, tillagningskök	850	2
Hus C	Klassrum	980	2
Hus D	Klassrum	560	1
Hus E	Gymnastiksal	1 290	1
Hus F	Klassrum	1 880	3
Hus G	Personallokaler	340	1
<b>Summa</b>		<b>8 230</b>	

## 3 VÄRDERINGSPRINCIPER OCH METODER

Med fastighetens marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad. Föreliggande värdebedömning sker genom beräkning av objektets avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar. Kassaflödesanalysen är utförd över en period fram t o m 2030 och inkluderar därmed hela den antagna långsiktiga kontraktperioden för de internt disponerade lokalerna.

## 4 MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 Allmänt

Fakta Malmö kommun (Sverige)					
Demografi					
Folkmängd	348 790		Tillväxt befolkning 10 år (%)	13,3	(8,8)
Medelålder	38,5	(41,4)	Högutbildade (%)	28,6	(23,1)
Medianinkomst (kr)	259 900	(299 400)	Medelinkomst (kr)	284 000	(326 000)
Arbetsmarknad					
Arbetslöshet (%)	14,9	(8,2)	Ungdomsarbetslöshet (%)	16,0	(10,5)
Förvärvsintensitet (%)	67,8	(79,5)	Ökning sysselsättning 10 år (%)	19,3	(10,4)
Antal företag	33 182	(987 283)			
Antal konkurser under 2019	1 230	(22 727)			
Största näringsgren	Företagstjänster				
Ekonomi					
Kommunalskatt (%)	32,42	(32,28)	Bruttoregionalprodukt per capita (TSEK)	538	(459)



## 4.2 Hyresmarknaden

De attraktivaste lägena för kontorsetablering kan indelas i tre delmarknader:

- Centrala Malmö "CBD"
- Västra hamnen
- Hyllie

Kontorsstocken i dessa områden omfattar 900 000 – 950 000 m<sup>2</sup>. Ytterligare ca 100 000 m<sup>2</sup> är under produktion med planerade färdigställanden 2021–2022. Hyresnivåerna (kallhyra) i nyproducerade kontor återfinns inom intervallet 2 500 – 3 000 kr/m<sup>2</sup> och år i dessa marknader. I äldre moderniserade objekt varierar hyrorna omkring nivån 2 000 kr/m<sup>2</sup> och år. Inventeringar av hyreslediga objekt i juli 2021 indikerar att vakansgraderna återfinns inom intervallet 10–13 %. Statistiken kan dock i viss utsträckning omfatta äldre omoderna lokaler som i praktiken inte tillhör marknadens reella utbud.

Pågående projekt i Hyllie förväntas tillföra hyresmarknaden i området ytterligare omkring 35 000 m<sup>2</sup> kontorsytor inom de närmaste två åren. Baserat på kommunicerade uthyrningar bedöms uppskattningsvis en tredjedel av dessa ytor uthyrda.

Lokalhyresmarknaden vid sidan av de geografiskt mest attraktiva lägena för kontor är generellt svagare. Kontorshyror i B-lägen, t ex Malmö centrum utanför CBD och Limhamn, återfinns normalt inom intervallet 1 300 – 2 000 kr/m<sup>2</sup> och år. I C-lägen 800 – 1 500 kr/m<sup>2</sup> beroende på lokalernas kvalitet och typ av verksamheter. Högre nivåer förekommer upp emot 2 500 kr/m<sup>2</sup> förekommer i nyare objekt, bl a i Limhamn. För lokaler som är anpassade för samhällsservice, t ex förskolor och vård, är hyresnivåerna påtagligt högre och anpassade efter nödvändiga investeringar.

Förutom att hyresnivåerna är lägre i B- och C-lägen är också hyresriskerna och vakanserna större. Marknadens betalningsvilja är i många fall inte tillräcklig för att motivera investeringar i ombyggnad av äldre omoderna lokaler.

För lokaler som är anpassade för utbildning och annan samhällsservice är hyresnivåerna som regel anpassade efter nödvändiga investeringar och därmed mindre känsliga för mikrolägen inom området. Aktuella hyresnivåer för externt uthyrda utbildningslokaler i centrala Malmö återfinns omkring 1 600 – 2 300 kr/m<sup>2</sup> och år beroende av standard och hyresupplägg.





### 4.3 Fastighetsmarknaden

De förhållanden som under senare år varit förhärskande på kapitalmarknaderna, framför allt det extremt låga ränteläget, har medfört fastighetsplaceringar kommit att utgöra det mest attraktiva alternativet för kapitalplacering. I synnerhet institutionellt kapital som i första hand söker objekt med hög kvalitet i attraktiva lägen, har kraftigt ökat sitt intresse för fastighetsmarknaden.

Aktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i Malmö har varit begränsad under det senaste året. De fåtaliga transaktioner som genomförts sedan 2019 och som har kunnat analyseras, har avsett objekt av varierande karaktär och kvalitet. Det är därigenom inte möjligt att dra några nya specifika slutsatser kring avkastningskrav eller värdenivåer.

I augusti 2019 förvärvade Länsförsäkringars fastighetsbolag Länshem Skåne fastigheten Gångtappen 1 av Wihlborgs fastigheter. Analys av den kommunicerade köpeskillingen om 720 mkr indikerar ett direktavkastningskrav om 4,3–4,5 % och motsvarar nära nog exakt 50 000 kr/m<sup>2</sup> uthyrbar area.

I november 2019 försålde Skanska fastigheten Sejen 3 (projekt Aura på Universitetsholmen) till Vasakronan. Transaktionen omfattar enligt uppgift 6 700 m<sup>2</sup> lokalarea, varav ca 5 700 m<sup>2</sup> utgör moderna kontor som färdigställt under 2019. Uppgivet underliggande fastighetsvärde om 430 mkr motsvarar därmed drygt 64 000 kr/m<sup>2</sup>. Direktavkastningskravet, under antagande att hyresnivån är i absolut toppnivå, kan analyseras till 4,0–4,3 % vid full uthyrning. Affären omfattade parallellt att Skanska förvärvade det pågående projektet "Hyllie Connect" (fastigheten Regndroppen 1) i Hyllie från Vasakronan.

I mars 2020 förvärvade Fastighets AB Trianon Siljan 22 och Nötskrikan 18 av S-kon Fastigheter. Siljan två inrymmer en ICA Kvantum samt 48 bostadslägenheter i Limhamn varpå Nötskrikan 18 inrymmer en bingohall i centrala Malmö. Köpeskillingen uppgick till 318 mkr, vilket motsvarar 31 078 kr/m<sup>2</sup>. Direktavkastningen bedöms uppgå till omkring 4 %.

Under maj 2020 förvärvade Castellum Von Conow 57 av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Fastigheten inrymmer restaurang och butik på markplan samt kontor på övriga plan. Kontorsytorna förhys i sin helhet av Förvaltningsrätten. Köpeskillingen uppgick till 216 mkr, motsvarade ca 28 088 kr/m<sup>2</sup> lokalarea och ett bedömt direktavkastningskrav om drygt 4,62 %. Liknande nyckeltal noterades i november 2019 avseende fastigheten Prästgårdarna 5 som försålde på offentlig auktion för 275,5 mkr.

I december 2020 förvärvade Executive Property landmärket Smörkontrollen 1. Den uthyrningsbara arean uppgår till ca 9 000 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen uppgick till 475 mkr, vilket indikerar en prisnivå om 54 033 kr/m<sup>2</sup>. Direktavkastningen bedöms uppgå till omkring 4,75 %.

Under februari 2021 förvärvade Intea Fastigheter Malmö Niagara 2 och Kristianstad Näsby 34:24. Hyresgäster är Malmö Universitet respektive Campus Kristianstad. Köpeskillingen uppgick till totalt 1 600 mkr. Den uthyrningsbara ytan inom Niagara 2 uppgår till 21 300 m<sup>2</sup> respektive 33 400 m<sup>2</sup> inom Näsby 34:24. Köpeskillingen bedöms sannolikt uppgå till omkring 1 250 mkr för Malmö Niagara 2 och 350 mkr för Kristianstad Näsby 34:24. Det indikerar en prisnivå avseende Malmö Niagara 2 om 55 000–60 000 kr/m<sup>2</sup>, vilket genererar en direktavkastning inom 3,75 – 4,00 %.

I juli 2021 förvärvade Malmö Cityfastigheter AB Von Conow 47. Den uthyrningsbara arean uppgår till 790 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen uppgår till 28 mkr, vilket genererar en prisnivå om 35 443 kr/m<sup>2</sup>. Direktavkastningen är bedömd till 3,75 %, vilken troligen är påverkad av att det finns en hyrespotential i objektet.

Allmänt sett bedöms investeringsmarknadens preferenser inte förändrats i någon större utsträckning jämfört med 2016–2019.

## 5 EKONOMISKA DATA

### 5.1 Hyresbetalningar och kontraktsförhållanden

Samtliga ytor (såväl inne som ute) disponeras av Stiftelsen Bladins skola. Enligt uppdragsavtalet är förutsättningen för värdebedömningen att ett 20-årigt hyresavtal tecknas med 60 månaders förlängning och en uppsägningstid om 36 mån. Hyresnivån är preliminärt bestämd till 1 800 kr/m<sup>2</sup>, motsvarande en årshyra om 14 814 tkr. Hyran inkluderar taxebundna kostnader (fastighetsel, värme, kyla, VA och sophantering). Hyran förutsätts vara till 100 % reglerad efter förändringar i KPI. Mervärdeskatt utgår ej (ej momspliktig verksamhet).

Hyresgästen har relativt långtgående ansvar för löpande tillsyn och skötsel.

Antagen hyresutveckling uppskattas långsiktigt vara lägre än antagen inflationstakt. I värdebedömningen antas också, på längre sikt efter utgången av antagen kontraktsperiod, en genomsnittlig årlig vakans/hyresrisk motsvarande 5 % av hyresintäkterna för objektet som helhet.

### 5.2 Drift och underhåll, hyresgäst Anpassningar, investeringar

Uppdragsgivaren har tillhandahållit information om faktiska kostnader avseende taxebundna kostnader för åren 2018-2020. De genomsnittliga taxebundna kostnaderna uppgår till ca 230 kr/m<sup>2</sup>. Som utgångspunkt för värdebedömningen antas en normaliserad kostnadsnivå om 380 kr/m<sup>2</sup> inkl. moms vilken inrymmer taxebundna kostnader, administration och avsättning för periodiskt underhåll på längre sikt.

Under de första tio åren antas det periodiska underhållet uppgå till de belopp som är angivna i statusinventeringen utförd av WSP. Det totala beloppet under tioårsperioden uppgår till 3,5 mkr inkl. moms. Kostnaderna är fördelade årsvis i kassaflödeskalkylen. Under denna period har en justering av de normaliserade drift- och underhållskostnaderna gjorts motsvarande 130 kr/m<sup>2</sup>.

### 5.3 Taxeringsvärde och fastighetsskatt

Fastigheten utgör s k specialenhet och fastighetsskatt utgår ej.

## 6 VÄRDEBEDÖMNING

### 6.1 Redovisning

Fullständig redovisning av ekonomiska data och antagande gällande värdebedömning redovisas i värderingskalkyl i bilaga 1.



## 6.2 Kassaflödesmetod

Mot bakgrund av ovan beskrivna förutsättningar är föreliggande värdebedömning utförd med ett direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut (exit yield) om 4,75 % och en långsiktig kalkylränta (beräknad utifrån direktavkastningskravet med tillägg för förväntad driftnettoökning) om 6,30 %. Direktavkastningskravet (exit yield) tillämpas på ett driftnetto som är belastat med en bedömd långsiktig vakansgrad/hyresrisk om 5 %. Vid full uthyrning motsvarar detta ett direktavkastningskrav om ca 4,6 %.

## 7 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten 7 oktober 2021 till:

---

**253 000 000 kr**

**Tvåhundrafemtio tre miljoner kronor**

---

*Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. 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 denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.*

Limhamn den 7 oktober 2021

Bryggan Fastighetsekonomi

Ulrika Qvarfordh

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## EKONOMISKA DATA OCH VÄRDEBEDÖMNING

Stiftelsen Bladins Skola, 2021-10-07  
 Ekonomiska data, marknadsinformation och värdebedömning

1001 Odense 4

## Kontrakt (helårsvärden per kalkylstart 2021-10-01)

Typ <sup>1</sup>	Lokalnr	Hyresgäst	Area	Löptid	Hyres-regi <sup>2</sup>	Moms	Tillägg <sup>3</sup>								Kontr. inbet. <sup>4</sup>		Markn.hyra <sup>5</sup>	
							1	2	3	4	5	6	7	8	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm
13	1001-1	Stiftelsen Bladins Skola	8 230	2041-09	100%									14 814	1 800	14 814	1 800	
<b>Summa</b>			<b>8 230</b>											<b>14 814</b>	<b>1 800</b>	<b>14 814</b>	<b>1 800</b>	

<sup>1</sup> 13=Utbildning

<sup>2</sup> %=Indexerad hyra (indexerade) F%=Fast procentuell höjning F=Fast hyra O=Omsättningshyra

<sup>3</sup> 1=Fastighetskatt 2=Värme 3=Kyla 4=VA 5=E|6=Ovrigt 7=Ombyggnadstillägg 8=Rabatt

<sup>4</sup> Hyra inklusive tillägg, ombyggnadstillägg samt rabatter

<sup>5</sup> Hyra inklusive tillägg, exklusive ombyggnadstillägg samt rabatter

## Hyror (helårsvärden per kalkylstart 2021-10-01)

Ekonomisk uthyrningsgrad 100,0 %

Typ	Antal	Totalt	Uthyrbar area, kvm		Därev outh.	%	Kontrakterade inbetalningar, tkr			kr/kvm <sup>1</sup>	Bedömd markn.hyra	
							Totalt	Tillägg	tkr		kr/kvm <sup>2</sup>	
Utbildning	1	8 230					14 814		14 814	1 800	14 814	1 800
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>8 230</b>					<b>14 814</b>		<b>14 814</b>	<b>1 800</b>	<b>14 814</b>	<b>1 800</b>

<sup>1</sup> Uthyrbar area

<sup>2</sup> Total area

## Taxeringsvärden

Värderingsenhet	Värdeår	Taxeringsvärde (tkr)		
		Mark	Byggnad	Summa
Specialenhet				
<b>Summa</b>				

## Bedömda normaliserade drift- och underhållskostnader

Benämning	Area	Bedömd kostnad	
		kr/kvm	Summa (tkr)
Utbildning	8 230	380	3 127
<b>Summa</b>	<b>8 230</b>	<b>380</b>	<b>3 127</b>

**Marknadsinformation**

Lägesklassificering: B	Delportfölj: Rönneholm, Fågelbacken, Hästhagen m m
Marknadssegment: Utbildning/Vård/Special	Objektkvalitet: Normal
	Långsiktig ekonomisk vakans: <sup>1</sup> 5.00 %

<sup>1</sup> Antagen genomsnittlig ekonomisk vakansgrad efter kalkylperiodens slut.

**Kassaflödesanalys fr o m 2021-10**

Antaganden (%/år)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
Inflation	1.70	1.70	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
Hyresutveckling - Kontor	1.45	1.45	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	
Kostnadsutveckling DoUh	2.20	2.20	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
Ekonomisk vakansgrad																					1.22	
<b>Kassaflöde, tkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	
+ Hyror	3 704	14 814	15 066	15 367	15 674	15 988	16 308	16 634	16 967	17 306	17 652	18 005	18 365	18 732	19 107	19 489	19 879	20 277	20 682	21 096	21 347	
+/- Tillägg och rabatter																						
<b>= Bruttohyra</b>	<b>3 704</b>	<b>14 814</b>	<b>15 066</b>	<b>15 367</b>	<b>15 674</b>	<b>15 988</b>	<b>16 308</b>	<b>16 634</b>	<b>16 967</b>	<b>17 306</b>	<b>17 652</b>	<b>18 005</b>	<b>18 365</b>	<b>18 732</b>	<b>19 107</b>	<b>19 489</b>	<b>19 879</b>	<b>20 277</b>	<b>20 682</b>	<b>21 096</b>	<b>21 347</b>	
- Vakans/Hyresförluster																						-260
- Drift och underhåll	-782	-3 196	-3 267	-3 348	-3 432	-3 518	-3 606	-3 696	-3 788	-3 883	-3 980	-4 079	-4 181	-4 286	-4 393	-4 503	-4 616	-4 731	-4 849	-4 970	-5 095	
- Fastighetsskatt/fastighetsavgift																						
+/- Just. DoU	247	1 009	1 032	1 057	1 084	1 111	1 139	1 167	1 196	1 226	943											
+/- Uh-kostn. enl. statusinventering	-250	-875	-500	-500	-500	-400	-100	-100	-100	-100	-75											
<b>= Driftnetto</b>	<b>2 919</b>	<b>11 752</b>	<b>12 331</b>	<b>12 576</b>	<b>12 827</b>	<b>13 181</b>	<b>13 741</b>	<b>14 005</b>	<b>14 274</b>	<b>14 549</b>	<b>14 540</b>	<b>13 926</b>	<b>14 184</b>	<b>14 446</b>	<b>14 714</b>	<b>14 986</b>	<b>15 263</b>	<b>15 546</b>	<b>15 833</b>	<b>16 125</b>	<b>15 992</b>	
<b>= Betalnetto</b>	<b>2 919</b>	<b>11 752</b>	<b>12 331</b>	<b>12 576</b>	<b>12 827</b>	<b>13 181</b>	<b>13 741</b>	<b>14 005</b>	<b>14 274</b>	<b>14 549</b>	<b>14 540</b>	<b>13 926</b>	<b>14 184</b>	<b>14 446</b>	<b>14 714</b>	<b>14 986</b>	<b>15 263</b>	<b>15 546</b>	<b>15 833</b>	<b>16 125</b>	<b>15 992</b>	

**Avkastningsvärde**

<b>Förutsättningar</b>	
Kalkylränta, betalnetton	6.30 %
Kalkylränta, restvärde	6.30 %
Direktavk, restvärde	4.75 %
Beräknat restvärde	314 057 tkr

**Beräkningar**

Nuvärde av betalnetton	162 016 tkr
Nuvärde av restvärde	91 140 tkr
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>253 157 tkr</b>
Avrundning	-157 tkr
<b>Bed. marknadsvärde</b>	<b>253 000 tkr</b>

**Nyckeltal**

kr/kvm uthyrbar area	30 741 kr
Initial direktavkastning	4.62 %
Direktavk. full uthyrning	4.62 %
Markn.värde/tax.värde	

## UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET

036 Allmän 2021-10-06

**Fastighet**

Beteckning Malmö Odense 4	UUID: 909a6a59-0bfb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1994-03-16
Nyckel: 120035232	Län- och kommunkod 1280	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-05-11
Distrikt Malmö Sankt Johannes	Distriktskod 101115	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2021-10-05

**Adress**

Adress  
Kronborgsvägen (14), (16)  
Själlandstorget 1  
217 42 Malmö  
Roskildevägen 21-23  
217 46 Malmö

**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6162580.2	373153.9

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 2641 kvm	1 2641 kvm	

**Lagfart**

Ägare 846001-0948 Bladins Skola, Stift Box 20093 200 74 Malmö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2009-10-05	Akt 09/29048
---	--------------	-------------------------------	-----------------

Inskrivet ägar namn: Stiftelsen Bladins Skola

Byte: 2009-04-22  
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Förbehåll 09/35816

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 87.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25.000.000 SEK	2009-09-01	09/25926
2	15.000.000 SEK	2009-09-01	09/25927
Innehavare: 09/25928 Malmö Stad 20580 Malmö			
3	3.000.000 SEK	2009-09-01	09/25929
4	39.000.000 SEK	2011-07-01	11/13102
5	5.000.000 SEK	2012-05-11	12/8129

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1943-04-21	1280K-PL189
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Läsö	1957-05-28	1280K-223L
Stadsplan	1962-11-19	1280K-PL608
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**



Speciolenhet, skolbyggnad (825)

143539-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2019

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
846001-0948 Bladins Skola, Stiftelsen Box 20093 200 74 Malmö	1/1	Stiftelse, fond	Lagfart eller Tomträtt

#### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1958-04-18	1280K-277/1958
Införd i tomtboken	1958-08-25	
ÄULL-förrättning	1982-12-08	1280K-154/1982
Fastighetsreglering	1994-03-16	1280K-15/1994

#### Ursprung

Malmö Innerstaden 9:173

#### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Malmö Läsö :1	1994-03-16	1280K-15/1994
M-Malmö Pildammsstaden Läsö 1	1982-03-01	1280K-1/1982

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Hässleholm  
Telefon: 0771-63 63 63