NEW PROPERTY

Kontorab

BUTIK- OCH LAGERFASTIGHETER I NORRKÖPING OCH LINKÖPING

2026

Sammanfattning

MÖJLIGHET ATT INVESTERA I STRATEGISKT BELÄGNA INDUSTRIFASTIGHETER I NORRKÖPING OCH LINKÖPING

Bra industriläge med väletablerade grannar

Fastigheterna är lokaliserade i Ingelsta respektive Tornby med nära anslutning till E4:an. I området finns starka grannar så som Vianor, Bohmans Däck, ByggMax, Ramirent och Renta m.fl.

Starka hyresgäster

Kontorab är hyresgäst på båda fastigheterna och är en stabil och etablerad aktör. De hade under 2024 en omsättning om drygt 220 mkr och cirka 243 mkr under året innan dess.

Starka regionstäder

Vid utgången av 2025 uppgick folkmängden till cirka 168 700 invånare i Linköping och 144 900 invånare i Norrköping, vilket understryker orternas strategiska läge mellan två av regionens viktigaste arbetsmarknader och tillväxtmotorer.





UPPSKATTAT DRIFTNETTO 2027

Intäkter[1]	Tkr/år	Kr/m²
Bashyra inkl. index	3 901	996
Tillägg fastighetsskatt	158	40
Totala hyresintäkter	**4 059**	**1 037**
Kostnader[2]		
Taxebundna	HG	HG
Försäkring	-24	-6
Snöröjning	-59	-15
Löpande underhåll	-202	-52
Planerat underhåll	-202	-52
Fastighetsskatt	-158	-40
Totala kostnader	**-644**	**-165**
Driftnetto	**3 415**	**872**

DRIFTNETTO, TKR

3 415

DRIFTNETTO, KR/M²

872

TOTAL UTHYRBAR AREA, M²

3 915

NOTER

[1]Hyran i Linköping är uppskattad av New Property och antas som marknadsmässig.

[2]Kostnadsposterna försäkring, snöröjning, löpande, planerat underhåll är uppskattade av New Property.

[3]Meca och YP har sagt upp sina hyresavtal och dessa löper till och med september 2027 respektive november 2027.

HYRESGÄSTLISTA

Fastighet	Hyresgäst	Area, m²	Bashyra inkl. index kr/m²	Hyresvärde, tkr	Löptid t.o.m.
Norrköping Stansaren 10	Kontorab	960	1 102	1 113	2029-09-30
Norrköping Stansaren 10	Meca*	910	903	863	2027-09-30
Norrköping Stansaren 10	YP*	945	1 108	1 090	2027-11-30
Norrköping Stansaren 10	IMC kyrkan	500	528	287	2028-08-31
Linköping Antennen 19	Kontorab**	600	1 167	709	2028-12-31
Totalt		**3 915**	**996**	**4 059**	**2,3 år**

*Meca och YP har sagt upp sina hyresavtal och dessa löper till och med september 2027 respektive november 2027.

**Kontorab har idag ett hyresavtal i Linköping som är under marknadsmässig nivå, varför New Property har antagit en högre hyra. Det förutsätter att ett nytt hyresavtal skrivs vid en potentiell försäljning.

KONTORAB

Kontorab är en etablerad aktör inom kontorsinredning och arbetsplatslösningar, med fokus på kvalitet, funktion och hållbar design. Genom skräddarsydda koncept skapar bolaget moderna och representativa arbetsmiljöer anpassade efter dagens krav på flexibilitet och trivsel.

Norrköping Stansaren 10

FREDRIKSDALSGATAN 24, 26

Strategiskt affärsläge med stark närhet till service, infrastruktur och etablerade verksamheter.
Fastighetens läge erbjuder ett mycket attraktivt läge i ett av Norrköpings mest verksamhetsintensiva områden, med direkt närhet till både stadskärnan, resecentrum och de större trafikstråken. Norrköpings kommun beskriver området som ett strategiskt läge kopplat till resecentrum, där verksamheter, handel och service är centrala delar av utvecklingen.

Det huserar fyra hyresgäster på fastigheten, varav två hyresavtal är uppsagda men fortsätter löpa till och med september 2027 respektive november 2027. Lokalerna utgör lager/butik/verkstad.



FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning	Stansaren 10
Kommun	Norrköping
Adress	Fredriksdalsgatan 24, 26
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, m²	3 315
Tomtareal, m²	4 470
Typkod	325



UPPSKATTAT DRIFTNETTO 2027

Intäkter	**Tkr/år**	**Kr/m²**
Bashyra inkl. index	3 201	966
Tillägg fastighetsskatt	149	45
Totala hyresintäkter	**3 350**	**1 011**
Kostnader[1]		
Taxebundna	HG	HG
Försäkring	-18	-5
Snöröjning	-50	-15
Löpande underhåll	-166	-50
Planerat underhåll	-166	-50
Fastighetsskatt	-149	-45
Totala kostnader	**-548**	**-165**
Driftnetto	**2 802**	**845**

DRIFTNETTO, TKR

2 802

DRIFTNETTO, KR/M²

845

TOTAL UTHYRBAR AREA, M²

3 315

NOTER

[1]Kostnadsposterna försäkring, snöröjning, löpande, planerat underhåll är uppskattade av New Property.

[2]Meca och YP har sagt upp sina hyresavtal och dessa löper till och med september 2027 respektive november 2027.

Linköping Antennen 19

INDUSTRIGATAN 13

Industrigatan i Linköping erbjuder ett strategiskt läge i etablerade Tornby, ett av stadens starkaste områden för handel, lätt industri, logistik och företagsservice. Fastigheten är belägen i direkt närhet till välkända aktörer som IKEA, Mio, Linköping Tornby, Danfoss AB och Sonepar Sverige AB, samtidigt som restauranger, handel och service finns nära till hands. Med snabb access till E4:an och smidig koppling till centrala Linköping är detta ett optimalt läge.

På fastigheten sitter Kontorab som enskild hyresgäst.

FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning	Antennen 19
Kommun	Linköping
Adress	Industrigatan 13
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, m²	600
Tomtareal, m²	1 455
Typkod	426





UPPSKATTAT DRIFTNETTO 2027

Intäkter	**Tkr/år**	**Kr/m²**
Bashyra inkl. index[1]	700	1 167
Tillägg fastighetsskatt	9	15
Totala hyresintäkter	**709**	**1 181**
Kostnader[2]		
Taxebundna	HG	HG
Försäkring	-6	-10
Snöröjning	-9	-15
Löpande underhåll	-36	-60
Planerat underhåll	-36	-60
Fastighetsskatt	-9	-15
Totala kostnader	**-96**	**-160**
Driftnetto	**613**	**1 022**

DRIFTNETTO, TKR

613

DRIFTNETTO, KR/M²

1 022

TOTAL UTHYRBAR AREA, M²

600

NOTER

[1]Hyran är uppskattad av New Property och antas som marknadsmässig.

[2]Kostnadsposterna försäkring, snöröjning, löpande, planerat underhåll är uppskattade av New Property.

Försäljningsstruktur & budinformation

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Säljaren Bruno Carinci (pers.nr. 481125-xxxx) äger/äger genom dotterbolag Kontorab Bruno Carinci Aktiebolag (org.nr. 556197-2794) "Bolagen" fastigheterna Norrköping Stansaren 10 och Linköping Antennen 19 "Fastigheterna".

Säljaren har för avsikt att indirekt avyttra Fastigheterna genom försäljning av aktierna i NYAB. New Property Transaktion AB (org.nr. 556943-5828) har engagerats av säljaren som exklusiv rådgivare i processen.

BUDINSTRUKTION

Det indikativa budet ska innehålla följande information och skickas via e-post till joseph@newproperty.se samt filippa@newproperty.se.

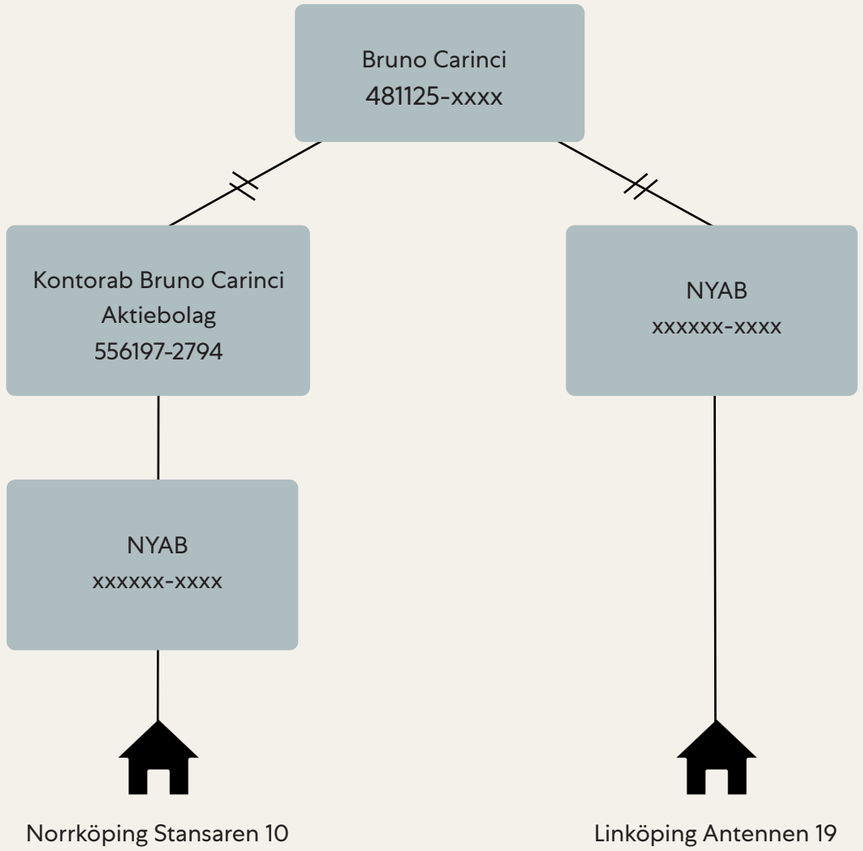
- Kortfattad information om köparen och dess verksamhet
- Underliggande fastighetsvärde
- Eventuellt avdrag för latent skatt
- Tidsplan för genomförande av due diligence
- Finansieringsvillkor
- Eventuella övriga villkor för förvärvet

FRISKRIVNING

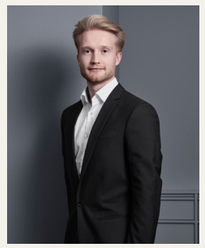
Detta prospekt har tagits fram av New Property och godkänts av Säljaren. Prospektet innehåller information om Fastigheterna, och/eller Bolagen, och är en sammanställning av uppgifter som tillhandahållits av Säljaren samt av Säljaren godkänd tredje part. Lämnade uppgifter har granskats och bearbetats av New Property i syfte att informationen i detta prospekt ska ge en rättvisande bild av Fastigheterna och/eller Bolagen. New Property lämnar dock inga garantier för informationens aktualitet, riktighet eller fullständighet.

New Property, Säljaren och av Säljaren godkända tredjepart friskriver sig från allt ansvar vid eventuella fel eller ofullständigheter i detta prospekt samt i övrigt lämnade uppgifter. Detta gäller uppgifter som lämnats i såväl muntlig som skriftlig form. New Property friskriver sig även från ansvar vid eventuella skriv-, bild- eller räknefel i detta prospekt, samt förbehåller sig rätten att när som helst göra ändringar i prospektet.

Information om Fastigheterna och/eller Bolagen som framgår av detta prospekt, eller som på annat sätt kommunicerats, bör kontrolleras med Säljaren och/eller extern expertis innan en bindande köpehandling undertecknas. Säljaren ansvarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutlig köpare av Bolagen.



KONTAKT



JOSEPH LOBERG BATEMAN
/ Associate Director
073-646 02 00
joseph@newproperty.se



FILIPPA FOURÉN
/ Associate Director
076-036 11 01
filippa@newproperty.se



NEW PROPERTY

NYBROGATAN 39
114 39 STOCKHOLM
www.newproperty.se