

SVENSK FÖRETAGS
FÖRMEDLING

Företagare emellan • www.sffab.se

BOLAGSBESKRIVNING / PROSPEKT

FASTIGHET LJUNGBY LINNÉ 11

KONFIDENTIELL INFORMATION - OBJEKT-ID: 5320

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDANDE INFORMATION.....	3
2. BAKGRUND & ERBJUDANDE.....	4
3. FASTIGHETEN - FAKTA.....	5
4. FASTIGHETEN - BILDER.....	6-7
5. DRIFTNETTOKALKYL.....	8
6. FASTIGHETEN - UTDRAK.....	9-12

KONTAKT PROJEKTTEAM



ANDERS ANDERSSON

Partner & Transaktionsrådgivare
+46 (0)73-526 80 00
anders.andersson@sffab.se

Svensk FöretagsFörmedling
Oxtorgsgatan 3,
553 17 Jönköping

ANTON ANDERSSON

Registrerad fastighetsmäklare
+46 (0)36-30 20 90
anton.andersson@sffab.se

Svensk FöretagsFörmedling
Oxtorgsgatan 3,
553 17 Jönköping

SVENSK FÖRETAGS FÖRMEDLING

Företagare emellan

Svensk FöretagsFörmedling är en oberoende rådgivare vid försäljning av företag och kommersiella fastigheter. Vi har nationell styrka, arbetar i lokala team, kan köparmärknaden och har egen erfarenhet av att äga företag. Det innebär att vi inte bara har rätt kunskaper om transaktioner. Vi förstår också på djupet, både rationellt och emotionellt, hur det är att sälja sitt bolag.

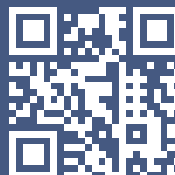
Tydlig och trygg process

Vår transaktionsprocess, som sker under full diskretion och sekretess, fungerar som vägledning för både säljare och tilltänkta köpare vilket gör det enkelt att följa vad som händer. Att alla parter känner trygghet är en viktig del för en lyckad affär.

Kraftfulla nätverk med lokal närvaro i hela Sverige

Vi har lokalkontor över hela Sverige med unik närvaro, kunskap och upparbetade och värdefulla nätverk inom näringsliv, myndigheter och banker. Genom tät dialog med alla inblandade parter projektleder vi hela transaktionen.

LÄS MER OM SVERIGES
BREDASTE TJÄNSTEUTBUD
PÅ SFFAB.SE



1. INLEDANDE INFORMATION

OM BOLAGET

Ljungby Linné 11

Org.nr: 556672-3184

Avsikten med detta Informations Memorandum ("IM") är att intresserade parter ska beredas möjlighet att genomföra en inledande värdering av Ljungby Linné 11 ("**Fastigheten**") och därmed kunna avgöra om det finns intresse av att gå in i förhandlingar rörande förvärv av Fastigheten.

All information om Fastigheten presenterad i detta IM grundar sig på uppgifter från Ägaren och företagsledningen, vilka även svarar för upplysningarnas riktighet. Informationen kan dock löpande förändras och Ägaren eller Svensk FöretagsFörmedling ("**SFF**") lämnar därför inte några garantier att informationen är fullständig och korrekt.

SFF har i uppdrag att projektleda kontakterna med potentiella köpare och leder projektet med fastighetsöverlåtelsen. Försäljningen hanteras helt genom SFF, vilket innebär att de som tar del av informationen rörande försäljningen av Fastigheten accepterar att all kommunikation ska ske via SFF samt att inte sprida information till någon utomstående.



**SKRIFTLIGT INDIKATIVT BUD SKICKAS TILL:
SVENSK FÖRETAGSFÖRMEDELING
ATT: ANDERS ANDERSSON
ANDERS.ANDERSSON@SFFAB.SE**



2. BAKGRUND & ERBJUDANDE

BAKGRUND TILL FÖRSÄLJNINGEN

Bakgrund och erbjudande

Fastigheten Ljungby Linné 11 ägs av Hodu AB med org. nr 556672-3184 ("Ägaren").

Försäljningen av Fastigheterna sker genom överlåtelse av samtliga aktier i Bolaget ("Aktierna").

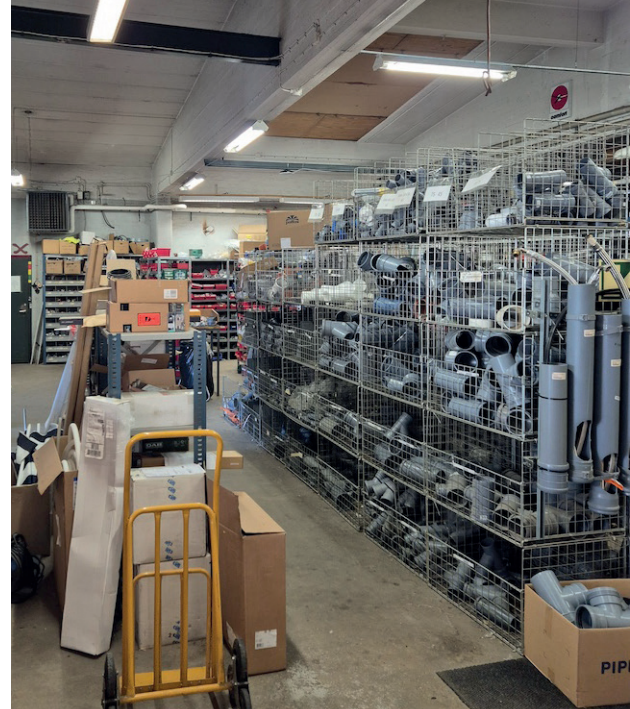
PROCESSPLAN

Översiktlig processplan

Ägaren önskar att intresserade parter lämnar icke bindande indikativa bud på Aktierna i Bolaget baserat på detta IM och eventuellt kompletterande information enligt önskemål. Buden skall vara skriftliga. I samråd med Ägaren tillåts därefter lämpliga intressenter att gå vidare till nästa steg som innefattar möte med Ägaren.

Indikativt bud:

- Indikativt Bud lämnas på underliggande fastighetsvärde. Latent skatt ska beaktas.
- Presentation av budgivare.
- Intention och syfte med ett förvärv.
- Tidplan för ett förvärv.
- Beskrivning av finansiell förmåga att fullfölja förvärvet och intern beslutsprocess samt huruvida det föreligger förut-sättning om beslut från bank för förvärvskredit eller ej.



3. FASTIGHETEN - FAKTA

KORT INFORMATION - LJUNGBY LINNÉ 11

Fastigheten är bebyggd med en lokalhyresfastighet innehållande butik, kontor och lager. Den är uppförd i etapper från 1950-talet till slutet av 1980-talet.

Byggnaden har stomme av sten, trä respektive betong. Fasader av puts, tegel respektive trä. Tak belagda med papp respektive plåt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme kompletterat med luftvärmepumpar. Mekanisk ventilation med återvinning i butiksdel och kontor, i övrigt självdrag.

Fönstren är av äldre 2-glastyp, 3-glastyp med träram och butiksdel har fönster med aluminiumram isolerglastyp.

Ytskikt i kontor och butiksdel är målad väv på väggar och golv belagda med plastmatta, klinker och heltäckningsmatta.

Renoveringar: 2024 har en ny port installerats. I omklädningsrum har duschutrymme renoverats med nya ytskikt, plastmatta på väggar och golv. Lokal som hyrs av SIMAB har totalrenoverats med nytt pentry, nya kontor och omklädningsrum med nya ytskikt.

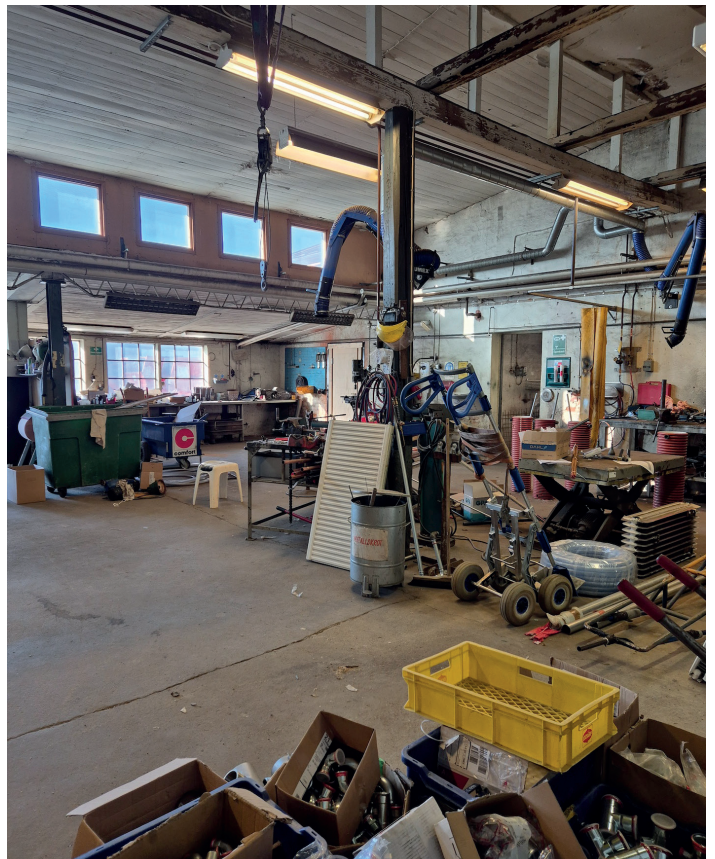
Byggnaden är ansluten till nät för el, VA, fjärrvärme och fiber.



FASTIGHETSFAKTA

Beteckning:	Linné 11
Kommun:	Ljungby
Adress:	Villagatan 4
Lagfaren ägare:	Hodu AB
Taxeringsvärde:	3 311 tkr varav byggnad 2 435 tkr och mark 876 tkr
Typkod:	Industrienhet, lager (432)
Lokal area (Kontor):	170 kvm
Lokal area (Lager):	198 kvm
Lokal area (Industri):	1 359 kvm
Tomtareal:	5 479 kvm
Pantbrev:	4 st om totalt 4 000 000 SEK

4. FASTIGHETEN - BILDER





5. DRIFTNETTOKALKYL

DRIFTNETTOKALKYL

SEK

INTÄKTER

Intäkter enligt hyresavtal	910 000
Möjlig hyresintäkt, garage (80 kvm á 250 kr/kvm)	20 000

SUMMA INTÄKTER	930 000
-----------------------	----------------

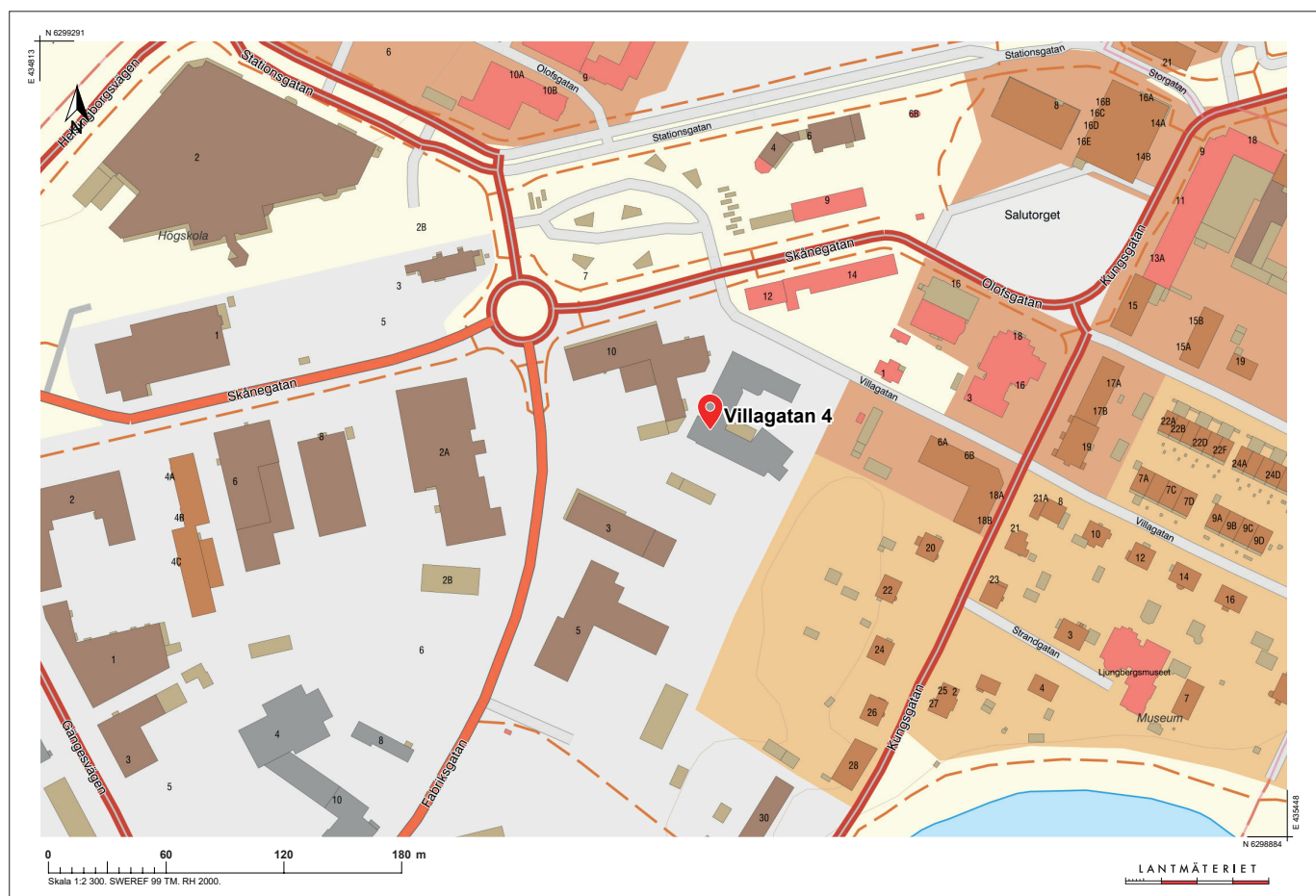
DRIFTKOSTNADER OCH UNDERHÅLL (DoU)

El och VA (kallhyra förutom SIMAB)	-27 000
Värme (kallhyra förutom SIMAB)	-15 000
Drift (redovisning, IT, bank och övrigt)	-28 000
Reparation och underhåll av lokaler och fastighet (1 350 kvm á 100 kr/kvm)	-135 000
Försäkring	-23 000
Fastighetsskatt	-17 000

SUMMA DRIFTKOSTNADER OCH UNDERHÅLL (DoU)	-245 000
---	-----------------

DRIFTNETTO

685 000



6. FASTIGHETEN - UTDRAG



FDS
Uttagen: 2025-10-28

LJUNGBY LINNÉ 11

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning	Ljungby Linné 11
Hämtad från fastighetsregistret	2025-10-28
Senaste ändringen i allmänna delen	2002-10-02
Objektsidentitet (UUID)	909a6a52-ca09-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsnyckel (FNR)	070080378 (Avvecklas av LM)

Areal/Tomtarea total	5 479 m²
Varav vatten	0 m²
Varav land	5 479 m²

Län	Kommun	Distrikt
Kronobergs län (07)	Ljungby (81)	Ljungby (105076)

Ursprung

Fastighetsbeteckning Objektidentitet	LJUNGBY AXEL 3 909a6a52-a521-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsbeteckning Objektidentitet	LJUNGBY LINNÉ 1 909a6a52-ca04-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsbeteckning Objektidentitet	LJUNGBY AXEL 2 909a6a52-a520-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsbeteckning Objektidentitet	LJUNGBY LJUNGBY 5:44 909a6a52-cb73-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsbeteckning Objektidentitet	LJUNGBY LJUNGBY 5:53 909a6a52-cb7c-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsbeteckning Objektidentitet	LJUNGBY LJUNGBY 5:52 909a6a52-cb7b-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsbeteckning Objektidentitet	LJUNGBY LINNÉ 3 909a6a52-ca05-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsbeteckning Objektidentitet	LJUNGBY LJUNGBY 5:59 909a6a52-cb82-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsbeteckning Objektidentitet	LJUNGBY LJUNGBY 5:55 909a6a52-cb7e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum ändring registrerades	Akt
G-LJUNGBY LINNÉ:11	1995-05-03	0781-95/6

LAGFART

Hodu AB

Org-/Personnummer	556672-3184
Adress	34122 LJUNGBY
Inskrivningsdag	2013-07-02
Fång	Andel: 1/1
Akt	13/9467 Beviljad
Köpeskilling	3 800 000 SEK
Kommentar	Avser hela fastigheten

ADRESSER

Adress	Postnummer	Postort
Adressuppgifter saknas		

LÄGE (CENTRALPUNKT)

Område	SWEREF99	WGS84
1	N: 6299093.544 E: 435183.451	LAT: 56.83115021063476 LNG: 13.937805033575213

ÅTGÄRDER

Åtgärdsnummer	Fastighetsåtgärd	Datum	Akt
1	Tomtmätning	1970-03-31	07-LJS-2251
2	Sammanläggning	1971-12-16	

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga uppgifter om andelar i samfällighet.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga uppgifter om andelar i en gemensamhetsanläggning (GA).

INSKRIVNING I ALLMÄNT

Beräknad aktualitet i inskrivningsdelen	2025-10-27
Senast uppdaterad	2013-07-02
Kontor	Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Eksjö

ÄLDRE FÖRHÅLLANDEN

I74/3656,Ö01/2117,I90/7296,Ö01/2117,L79/3240

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Fastigheten har ingen tomträttsupplåtelse.

TOMTRÄTTSSINNEHAV

Fastigheten har ingen tomträttsinnehavare.

INTECKNINGAR

Antal inteckningar	4 st
Totalt belopp	4 000 000 kr

Datapantbrev - om inte annat redovisas

Nr	Information	Belopp (kr)	Akt	Inskrivningsdag
2		250 000	72/628	(Beviljad) 1972-02-09
3		190 000	82/2181	(Beviljad) 1982-03-24
4		60 000	82/2182	(Beviljad) 1982-03-24
6		3 500 000	13/9468	(Beviljad) 2013-07-02

TIDIGARE ÄGARE

Privatperson

Org-/Personnummer	-
Adress	-
Inskrivningsdag	Ingen uppgift
Fång	Bodelning 1979-11-11 Andel: 1/1
Akt	79/3240 Beviljad
Köpeskilling	Information saknas
Kommentar	Ingen kommentar

RÄTTIGHETER

Det finns 3 rättigheter på fastigheten.

Rättsförhållande	Rättighetsbeteckning	Rättighetstyp	UUID
Last	07-IM2-72/231.1	Avtalsservitut	909a6ad3-9693-90ec-e040-ed8f66444c3f
Förmån	07-IM2-71/7814.1	Avtalsservitut	909a6ad3-9673-90ec-e040-ed8f66444c3f
Last	0781IM-02/14166.1	Avtalsservitut	909a6ad3-e157-90ec-e040-ed8f66444c3f

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Stadsplan

Ljungby,kv linné mm

Akt	0781-P83/11
Beslutsdatum	1983-10-12
Senaste ändring	2021-02-19 15:55

Tomtindelning

Ljungby,kv linné

Akt	0781K-C446
Beslutsdatum	1970-02-27
Senaste ändring	2021-02-19 15:55

TAXERING

TYPKOD 432 INDUSTRIENHET, LAGER

Taxerings ID	277200-8		
Taxeringsår	2025	Taxerad area	5 479 m ²
Taxeringsvärde	3 311 tkr		
Byggnad	2 435 tkr	LOA	1 349 m ²
Mark	876 tkr		

Taxerad ägare

Hodu AB

Org.Nr	556672-3184
Adress	Adress saknas
Andel	1/1

Värderingsenheter

KONTOR AVKASTNING

Skatteverkets ID	501221482025
Tax.värde	1 186 tkr
Riktvärdeområde	781010
Riktvärde byggrätt	1 186 kr/m ²
LOA	432 m ²
Nybyggnadsår	1972
Värdeår	1977
Om- /tillbyggnadsår	Ingen uppgift
Under byggnad	Nej

INDUSTRIMARK

Skatteverkets ID	501211482025
Tax.värde	876 tkr

PRODUKTIONSLOKAL VÄRDERAD ENLIGT AVKASTNINGSMETODEN

Skatteverkets ID	501241482025
Tax.värde	825 tkr
Riktvärdeområde	781010
Riktvärde byggrätt	825 kr/m ²
LOA	579 m ²
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1960

LAGER VÄRDERAT ENLIGT AVKASTNINGSMETODEN

Skatteverkets ID	501231482025
-------------------------	---------------------

Riktvärdeområde	781010
Riktvärde byggrätt	876 kr/m ²
LOA	5 479 m ²

Tax.värde	424 tkr
Riktvärdeområde	781010
Riktvärde byggrätt	424 kr/m ²
LOA	338 m ²
Nybyggnadsår	1948
Värdeår	1960