

● BYGGKLAR MARKMED ANSLUTNINGAR REDO

INVESTERINGS**MEMORANDUM**

Utvecklingsprojekt av modernt industrihotell om 960 m² uppdelat på 8 flexibla enheter i strategiska Ljungby logistiknav.

LOKALISERAT

Ljungby, Sverige
Fräsaregatan 13

MARKAREAL

3 381 m²
Friköpt Industritomt

BYGGNADSAREA

960 m² (BTA)
8 enheter á 120 m²

LJUNGBY INDUSTRIAL PARK

FRÅSAREGATAN 13 | UTVECKLINGSPROJEKT

KONSTRUKTIONSKLAR

PROJEKT-ID: SE-LB001

PROJEKT-TEASER

INVESTMENT SNAPSHOT



Ljungby Industrial Park

PROJEKTETS LÄGE

FRÅSAREGATAN 13, LJUNGBY

Fastigheten ligger i Ljungby norra industriområde, endast 3 minuter från E4-avfarten.

KOORDINATER: 56.8450, 13.9350

BYGGKLART

FASTIGHETSINFO

3 381 m² Tomt

960 m² LOA (8 fack)

INFRASTRUKTUR

Anslutningar Redo

EI, VA, fiber vid tomtgräns

SCENARIO A (YIELD)

9,18% Yield

Driftnetto: 839 000 kr/år

SCENARIO B (EXIT)

55,3% ROE

Est. vinst: 1 660 000 kr

ÖVERSIKT

EXECUTIVE SUMMARY

Detta investeringsmemorandum avser uppförandet av ett modernt, flexibelt industrihotell på fastigheten Fräsaregatan 13 i Ljungby. Med en total markareal om **3 381 m²** och en projekterad uthyrningsbar lokalarea (LOA) om **960 m²** erbjuder projektet ett unikt tillfälle för institutionella och privata investerare to erhålla antingen ett starkt löpande kassaflöde eller en snabb utvecklingsvinst.

TOMTAREAL

3 381 m²

Friköpt Industritomt

BRUTTOAREA (BTA)

960 m²

Projekterad Byggnad

LOKALAREA (LOA)

960 m²8 fack á 120 m²

STRATEGISKT LÄGE

E4 (Norra Noden)

Hörnläge | Fräsaregatan

PROJEKTERAT NOI

839 000 kr

Beräknat Driftnetto / år

DIREKTAVKASTNING

~9,18%

Beräknad Yield (Scenario A)

EGENKAPITALAVKASTNING

~55,3%

Beräknad ROE (Scenario B)

INVESTERINGSSTRATEGI

Dual-Exit

Förvaltning eller Försäljning

● SCENARIO A: LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING (YIELD)

Fokusera på stabilt, inflationsskyddat kassaflöde med lokala företag som hyresgäster på Triple Net-liknande villkor.

Beräknat Driftnetto (NOI):

839 000 kr / år

Direktavkastning (Yield):

~9,18%**● SCENARIO B: UTVECKLING & FÖRSÄLJNING (EXIT)**

Uppför fastigheten och sälja enheterna styckvis som industribostadsrätter eller friköpta företagslokaler till slutkund.

Est. Projektvinst:

1 660 000 kr

Egenkapitalavkastning (ROE):

~55,3%

NOTERA: Illustrativt investeringsscenario baserat på antaganden. Investerare uppmanas att verifiera alla beräkningar oberoende. Faktiska utfall kan variera beroende på marknadsfaktorer.

MÖJLIGHETEN

INVESTMENT HIGHLIGHTS

Ljungby är Smålands industriella tillväxtmotor. Nedan presenteras de fem starkaste argumenten till varför detta projekt representerar en attraktiv riskjusterad investering.

01

STRATEGISKT A-LÄGE VID E4 INFRASTRUKTUR

Fastigheten är belägen i Ljungbys etablerade och växande industriområde med omedelbar access till E4:an – ett av Sveriges viktigaste logistiska transportstråk med över 15 000 passerande fordon per dygn.

02

100% BYGGKLAR MARK MED REDO ANSLUTNINGAR RISKREDUCERING

Tomten är redan markberedd, plan, grusad och redo för byggstart. Vatten, avlopp, el (stark strömkapacitet) samt fiber är framdragna och anslutningsavgifterna är betalda, vilket sänker risken och förkortar ledtiden dramatiskt.

03

EXTREMT STARK EFTERFRÅGAN I SEGMENTET MARKNADSBEHOV

Industrihotell (mindre lokaler för småföretagare) har historiskt mycket låg vakansgrad i Smålandsregionen. Målgruppen av lokala hantverkare, e-handlare och tjänsteföretag föredrar att hyra eller köpa färdiga, moderna, flexibla fack.

04

MAXIMAL FLEXIBILITET & SKALBARHET KONCEPT

Med en bärande stålkonstruktion utan pelare kan enheter på 120 m² enkelt kombineras till större ytor. Takhöjden på 6 meter möjliggör enkelt entresolplan (loft) för kontor eller fikarum, samt 4 meter höga vikportar.

05

EXCEPTIONELL AVKASTNINGSPOTENTIAL AVKASTNING

Två mycket solida affärsmodeller backar upp projektet. Detaljerade finansiella prognoser visar en beräknad direktavkastning på ca 9,18% (löpande) eller över 50% i egenkapitalavkastning (ROE) vid direktförsäljning.

GEOGRAFI

REGIONALT LÄGE

Ljungby är strategiskt beläget i skärningspunkten mellan E4:an och riksväg 25 i Småland. Läget fungerar som en naturlig distributionsnod för södra Sverige med optimal räckvidd till landets viktigaste storstadsregioner och exporthamnar.

SÖDRA SVERIGE & E4-STRÅKET



Fastighetens placering direkt utmed E4-förbindelsen i Sydsverige

AVSTÅND & RESTIDER FRÅN LJUNGBY

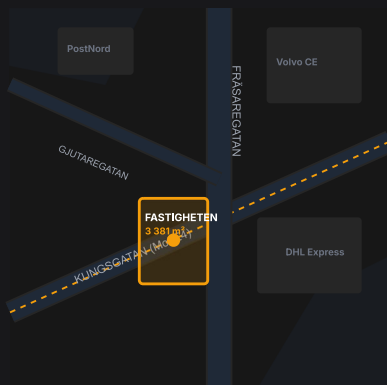
DESTINATION	AVSTÅND	KÖRTID	RUTT
Halmstad	60 km	ca 45 min	Riksväg 25
Jönköping	120 km	ca 1 h 15 min	E4 Norrut

MIKROLÄGE

MIKROLÄGE & LOKALT NÄTVERK

Tomten på Fräsaregatan 13 har ett strategiskt hörnläge i Ljungbys norra industriområde. Detta är stadens bäst etablerade näringslivskluster där stora tillverkare, logistikterminaler och handelsbolag samexisterar, vilket ger en naturlig synergieffekt för mindre serviceföretag.

LOKALT GATUNÄT & KLUSTER



Fastigheten på hörnet av Fräsaregatan och Kungsgatan

NÄRLIGGANDE VERKSAMHETER & FÖRDELAR

Fräsaregatan 13 (Fastigheten) PROJEKTPLATS

Planlagd, beredd tomt om 3 381 m² med optimalt hörnläge i det etablerade industriområdet.

Volvo CE Customer Center TUNG INDUSTRI

Beläget strax intill, drar till sig besökare och tunga transportfordon dagligen.

STATUS

NUVARANDE SKICK & DETALJPLAN

Tomten säljs i ett fullt byggklart skick. Detaljplanen är mycket generös och medger omedelbar upprättande av industribebyggelse, hantverkslokaler samt lättare industrihotell. Alla tunga initiala risker som rör tillstånd, markarbeten och tunga anslutningskostnader är redan hanterade av säljaren.



FASTIGHETSDATA

Fastighetsbeteckning:	Ljungby [Beteckning]
Landareal:	3 381 m ² (Friköpt)
Markförhållanden:	Plan, bärighetstestad, grusad och dränerad. Redo för gjutning.
Anslutna Media:	<ul style="list-style-type: none">✓ Vatten (kommunalt)✓ Spillvatten & Avlopp✓ Elanslutning framdragen✓ Fiber (öppet nätverk)
Byggrätt:	Industri/verksamhet (J), upp till 35% tomtutnyttjande, 8m nockhöjd.

PROJEKTVISION

UTVECKLINGSVISION: FÖRE OCH EFTER

Projektet syftar till att förvandla en obebyggd, grusad industritomt till ett modernt och arkitektoniskt stilrent industrihotell. Genom att erbjuda rymliga, ljusa och extremt välplanerade enheter med entresol och höga portar skapas ett betydande mervärde som motiverar höga hyresnivåer eller snabb försäljning.



OBEBYGGD INDUSTRIMARK

Tomten är plan, hårdgjord och klar för anläggning. Detaljplan är godkänd och servitut är klara, vilket eliminerar tunga byråkratiska hinder.



PROJEKTLAYOUT

MASTERPLAN & SITUATIONSPLAN

Situationsplanen är ritad med fokus på maximal framkomlighet, effektiv logistik och generösa parkeringsmöjligheter. Lastbilar och leveransbilar kan enkelt runda fastigheten och rangera framför portarna utan att blockera varandra.



PLANERINGSDETALJER

01 Byggnadsarea 960 m²

Optimal byggnadskropp om 80m x 12m placerad på tomten för att maximera rangerytor.

02 Asfalterade Rangerytor

Optimerat för tyngre transporter med generösa svängradier och bärighet för lastbilsflöden.

03 Egen Parkering

Minst 2 dedikerade parkeringsplatser framför varje enskild enhet (totalt 16+ platser).

04 Gröna Zoner

Inbjudande landskapsarkitektur som dämpar buller och ramar in anläggningen på ett lyxigt sätt.

05 Inhängnat Område

Förberett för stängsel samt motorstyrd skjutgrind vid infarten för högsta säkerhet.

ARKITEKTUR

ARKITEKTONISKT KONCEPT

Det arkitektoniska uttrycket präglas av rena, minimalistiska linjer och tidlösa materialval. Med mörka antracitgrå fasader i robust stål och stora glaspartier vid entréerna smälter byggnaden väl in i det omgivande skogsbrynet samtidigt som den utstrålar högsta klass av modernitet.



TEKNISK SPECIFIKATION

STOMME & ISOLERING

PREFABRICERAD STÅLKONSTRUKTION

Pelarfri spännvidd på 12 meter optimerar golvytan. Högisolerade Paroc-sandwichpaneler (200mm mineralull) garanterar utmärkta U-värden och minimala uppvärmningskostnader.

PORTAR & FÖNSTER

MOTORSTYRDA VIKPORTAR

Varje fack har en 4,0m x 4,5m isolerad vikport med ljusinsläpp samt integrerad gångdörr. Ovanför porten löper ett fönsterband som sprider ett behagligt dagsljus djupt in i lokalen.

BELYSNING & MILJÖ

LED & MILJÖANPASSNING

Utomhusbelysning med energieffektiv LED är integrerad i fasaden för att ge ett vackert släppljus nattetid, vilket skapar trygghet och stärker den exklusiva känslan.

ARKITEKTONISK VY

SYDVÄSTVY VID SKYMNING

PREMIUMFINISH



HARMONISK INTEGRATION MED OMGIVNINGEN

Anläggningen drar nytta av sin placering med gränsande tallskog som vacker fond. Belysningen är noggrant kalkylerad för att framhäva taklinjen och skapa en trygg och inbjudande miljö för hyresgäster och besökare dygnet runt.

FIGUR 10: BYGGNADSVISUALISERING

© LJUNGBY INDUSTRIHOTELL

PLANRITNING

PLANLÖSNING & DIMENSIONER

Varje enskild fackmodul är optimerad för att maximera den användbara golvytan. Stålpelarna är infällda i ytterväggen vilket ger helt släta innerväggar – idealiskt för pallställ och montering av arbetsbänkar.

SCHEMATISK SEKTION – EN ENHET (120 M²)

Planritning i skala – Pelarfri golvyta med möjlighet till 2 plan

TEKNISKA PARAMETRAR

BREDD & DJUP

10 m x 12 m

Perfekt rektangulär form för maximal möblerbarhet och lagerhyllor.

TAKHÖJD

6.0 m

Generös takhöjd som tillåter höglager (pallställ) samt entresolmontage.

MÅNGSIDIGHET

KONCEPTETS FLEXIBILITET

Industrihotellet i Ljungby är ritat med modularitet i fokus. Genom att ta bort bärande pelare inuti enheterna och förbereda varje fack för dubbla användningsområden minskas vakansrisken avsevärt – lokalen anpassas efter hyresgästens unika verksamhet.

**LAGER & LOGISTIK**

Perfekt för e-handlare och importbolag. Med en takhöjd på 6.0m går det att installera höga pallställ för optimal fackvolym.

**VERKSTAD & SERVICE**

Det slätade betonggolvet klarar 3-tons belastning per kvadratmeter och är förberett för billyftar samt oljeavskiljare.

**KONTOR & SHOWROOM**

Glaspartierna på framsidan släpper in rikligt med ljus, perfekt för att kombinera en produktutställning på bottenplan och administration på loftet.

**DEPÅ & HANTVERKSBAS**

Perfekt bas för elektriker, rörläggare eller byggare som behöver säker dygnet-runt-access för servicebilar samt tillgång till materiallager.

**PRIVAT FÖRVARING / BILGARAGE**

Möjlighet till uthyrning eller försäljning till privatpersoner som vill förvara båtar, husbilar eller hålla på med hobbymekanik.

**PRODUKTION & LÄTT INDUSTRI**

Den höga strömkapaciteten (3-fas redo) och mekaniska ventilationen gör facken anpassade för lättare tillverkning.

MARKNAD

MARKNADSANALYS & ETABLERING I LJUNGBY

Marknaden för industrihotell och flexibla lokaler uppvisar stark tillväxt i södra Sverige. Ljungby är rankat som logistikposition #12 i landet tack vare sitt geografiska hörnläge vid E4/Riksväg 25.

MAKROEKONOMISKA DRIVKRAFTER

- **Högre kapitalkrav bromsar egenbyggen:** Lokala företagare väljer att hyra eller köpa färdiga moduler framför riskabla egna nybyggnadsprojekt.
- **E-handels- och logistiktillväxt:** Ökat behov av lokala servicenoder och "last-mile"-terminaler för underleverantörer.
- **Svensk SME-dominans:** Över 99,4% av företagen i Kronoberg har färre än 50 anställda, vilket driver den stabila efterfrågan på ytor om 120–240 m².

LJUNGBYS INDUSTRILÄGE

Ljungbys Norra Industriområde har mycket låg vakansgrad (< 3,5%) för moderna facklokaler. Befintligt utbud utgörs primärt av äldre fastigheter som saknar modern miljöprofil, fiber, eller tillräckliga portmått.

SVENSKT NÄRINGSLEV I SIFFROR

99,4%

av alla registrerade företag i Sverige har färre än 50 anställda (SCB). Detta bekräftar det enorma marknadssegmentet för flexibla fackmoduler.

KÄLLA: SCB FÖRETAGSREGISTER & REGION KRONOBERG

INFORMATION REQ. BEFORE FINAL PUBLICATION

- Bekräfta exakt vakansstatistik för industrier i Ljungby via Datscha.
- Inhämta färsk hyresstatistik från lokala transaktioner i Kronobergs län.
- Färdigställa konkurrentanalys av liknande fackmoduler i närområdet.

MÅLGRUPPER

MÅLGRUPPER & POTENTIELLA HYRESGÄSTER

Efterfrågan på mindre verksamhetsenheter sträcker sig över ett brett spektrum av branscher. Detta ger en optimal riskspridning där en svacka i en viss sektor (exempelvis nybyggnation) inte slår mot fastighetens totala beläggning.

**HANTVERKARE & INSTALLATÖRER**

Elektriker, VVS, ventilationsfirmor, byggare, målare.

40%

EST. ANDEL

**LOGISTIK & E-HANDEL**

Mindre nischbutiker, lager- och packlager, lokala fraktbud.

20%

EST. ANDEL

**BILVERKSTÄDER & DÄCK**

Däckhotell, hobbymekaniker, rekondbolag, MC-verkstäder.

15%

EST. ANDEL

**TJÄNSTER & SERVICEBOLAG**

Städfirmor, maskinuthyrare, fastighetsservice, larmtekniker.

15%

EST. ANDEL

**PRIVATA SAMLARE**

Båtförvaring, veteranbilssamlare, husbilsägare.

10%

EST. ANDEL

STRATEGI A

SCENARIO A: UTHYRNINGSMODELL (KASSAFLÖDE)

Uthyrningsmodellen bygger på att sitta kvar som långsiktig ägare och förvalta fastigheten. Hyreskontrakten tecknas enligt Triple Net-principer vilket innebär att hyresgästen själv står för driftkostnader (uppvärmning, el, VA, sophantering) medan fastighetsägaren står för yttre underhåll och fastighetsskatt.

PROJEKTERAT DRIFTNETTO (NOI)	DYNAMISK KALKYL	
Månadshyra per enhet (snitt)	9 500 kr / mån	8 enheter á 120 m ²
Månatliga Bruttointäkter	76 000 kr / mån	Totalt per månad
Årlig Bruttovinst (EGI)	912 000 kr / år	912 000 kr
Driftskostnader (Underhåll, skatt, försäkring)	-73 000 kr / år	-73 000 kr
BERÄKNAT DRIFTNETTO (NOI)	839 000 KR / ÅR	839 000 KR

BERÄKNAD DIREKTAVKASTNING (YIELD)

9,18%

Direktavkastningen beräknas som årligt driftnetto dividerat med den beräknade totala investeringen om **9,14 MSEK**.

PROJEKTERAT KASSAFLÖDE (ÅR 1 - 5)



* Baseras på initialt driftnetto 839 000 kr med en antagen 5,0% årlig KPI-indexering.

STRATEGI B

SCENARIO B: UTVECKLING & FÖRSÄLJNING (EXIT)

Denna strategi innebär att sälja enheterna styckvis som friköpta lokaler (3D-fastighetsbildning) eller som andelar i en nybildad industribostadsrättsförening (BRF) till lokala hantverkare och investerare direkt efter färdigställande.

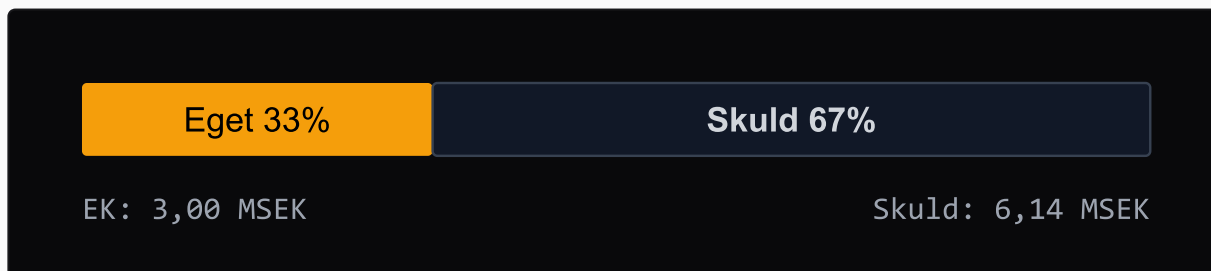
PROJEKTERAD PROJEKTVINST	DYNAMISK EXIT-KALKYL	
Försäljningspris per enhet (snitt)	1 350 000 kr / enhet	8 enheter totalt
Totala Försäljningsintäkter (Exit)	10,80 MSEK	10 800 000 kr
Total Projektkostnad (Investering)	-9,14 MSEK	-9 140 000 kr
ESTIMERAD PROJEKTVINST	1,66 MSEK	1 660 000 KR

AVKASTNING EGET KAPITAL (ROE)

55,3%

Beräknat baserat på ett eget kapital (Equity) om **3,00 MSEK**. Övrig kapitalbehöv täcks via byggnadskreditiv på bank.

PROJEKTETS KAPITALSTRUKTUR & HÄVSTÅNG



Skuldandel avser tillfällig byggfinansiering under entreprenadtiden om ca **6,14 MSEK** till en beräknad ränta om 6,50% under byggtiden.

RISK & MODELLERING

KÄNSLIGHETSANALYS (HEAT-MAPS)

Investeringen har stresstestats mot förändringar i hyra, försäljningspriser och entreprenadkostnader. Nedanstående heat-maps visar den beräknade effekten på avkastningen där grönt representerar gynnsamma utfall och rött ökad risk.

● TABELL 1: YIELD-MATRIS (%) VS HYRESNIVÅ & BYGGKOSTNAD

PROJEKTKOSTNAD \ HYRA	-10,0% HYRESNIVÅ	BAS (9 500 KR)	+10,0% HYRESNIVÅ
+10,0% Entreprenad	7,44%	8,34%	9,25%
Basinvestering (9,14 MSEK)	8,18%	9,18%	10,18%
-10,0% Entreprenad	9,09%	10,20%	11,31%

● TABELL 2: PROJEKTVINST-MATRIS (MSEK) VS PRIS & BYGGKOSTNAD

PROJEKTKOSTNAD \ EXITPRIS	-10,0% FÖRSÄLJNINGSPRIS	BAS (1 350 000 KR)	+10,0% FÖRSÄLJNINGSPRIS
+10,0% Entreprenad	-0,33 MSEK	0,75 MSEK	1,83 MSEK
Basinvestering (9,14 MSEK)	0,58 MSEK	1,66 MSEK	2,74 MSEK
-10,0% Entreprenad	1,49 MSEK	2,57 MSEK	3,65 MSEK

PROJEKTBUDET

PROJEKT- & INVESTERINGSBUDGET

Budgeten är noggrant upprättad baserat på offerter från ledande svenska prefabriceringstillverkare och lokala markentreprenörer i Småland. Oförutsedda utgifter är inkluderat med en sund säkerhetsmarginal.

KATEGORI	BESKRIVNING	ANDEL	BELOPP (SEK)
MARKFÖRVARV	Tomtköp & lagfart Fräsaregatan 13	16.4%	1 500 000 kr
MARKARBETE	Grundläggning, asfaltering, anslutningar, VA	6.9%	630 000 kr
ENTREPRENAD	Stålstomme, Paroc paneler, vikportar, LED-belysning	68.3%	6 240 000 kr
PROJEKTERING	Konstruktör, arkitekt, geoteknisk undersökning	3.1%	280 000 kr
MYNDIGHETER	Bygglovsavgifter, Lantmäteriförrättning, anslutningar	2.3%	210 000 kr
FINANSIELLT	Byggekreditivräntor under uppförande	1.5%	140 000 kr
OFÖRUTSETT	Marginal för oväntade kostnader	1.5%	140 000 kr
BYGGNADSAREA	Motsvarar ca 9 521 kr per m ² BTA	BTA	960 m ²
TOTAL ESTIMERAD PROJEKTKOSTNAD		100,0%	9 140 000 KR

PROJEKTPLAN

TIDSPLAN & MILSTOLPAR

Nedan presenteras den beräknade tidplanen för projektets genomförande. Tack vare att tomten redan är grovplanerad och har färdiga anslutningar vid tomtgräns kan byggfasen inledas mycket snabbt.

FAS 1	MARKFÖRÄRV & TILLTRÄDE	KVARTAL 1
	Slutgiltigt köp av fastigheten Fräsaregatan 13 avslutat. Lagfart beviljas och marken tillträds.	
FAS 2	PROJEKTERING & BYGGLOV	KVARTAL 2
	Arkitekt ritningar och konstruktionsberäkningar färdigställda. Bygglovsansökan lämnas in och godkänns av Ljungby kommun.	
FAS 3	MARKARBETE & GRUNDLÄGGNING	KVARTAL 3
	Schaktning, dragning av interna rör samt gjutning av den kraftiga, armerade 30 kN/m ² betongplattan slutförs.	
FAS 4	BYGGNADSMONTAGE	KVARTAL 4
	Stålstomme, isolerade sandwichpaneler, takstolar samt takmontering sker. Vikportar och fönster installeras för tät byggnad.	
FAS 5	INSTALLATIONER & INREDNING	KVARTAL 4 - 5
	Eldragning, VVS-anslutningar, oljeavskiljare och mekanisk ventilation driftsätts. Dränering och asfaltering av parkeringsytan klar.	
FAS 6	EXIT / UTHYRINGSSTART	KVARTAL 5+
	Beroende på vald strategi sker inflyttning av hyresgäster (Scenario A) eller lagfartsöverlåtelse till BRF-köpare (Scenario B).	

ESG & HÅLLBARHET

ESG & GRÖN FASTIGHETSPROFIL

Hållbarhet är inte längre ett tillval utan en nödvändighet för att säkra fastighetens långsiktiga värde och attrahera institutionellt kapital. Vårt projekt på Fräsaregatan 13 är ritat för att ligga i framkant av energieffektivitet och miljömedvetenhet.

**FÖRBERETT FÖR SOLCELLSPANELER**

Byggnadens takkonstruktion dimensioneras för att klara vikten av en solcellsanläggning om upp till 300 m², vilket kan ge hyresgästerna grön el och sänka driftnettot.

**EV-LADDBOXAR (ELBILAR)**

Varje enskild modul förbereds med kablage för en 22 kW trefas laddstolpe direkt utanför porten, vilket möter morgondagens krav på fossilfria hantverksbilar.

**HÖGISOLERADE SANDWICHELEMENT**

Fasadpaneler med högdensitets mineralull minimerar köldbryggor och sänker fastighetens totala energianvändning för uppvärmning, helt i linje med EU:s gröna taxonomi.

**MILJÖKLASSAT MATERIALVAL**

Vi eftersträvar att 100% av det bärande stålet och träet i byggnaden uppfyller svenska Miljöbyggnads krav, vilket skapar ett bra andrahandsvärde vid framtida försäljning.

**LOD DAGVATTENHANTERING**

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) sker via anlagda stenistor på tomten, vilket avlastar det kommunala nätet och minskar risken för översvämningar.

RISKMANERING

RISK- & SÅRBARHETSANALYS

Alla kommersiella fastighetsprojekt innebär risker. Nyckeln till framgång ligger i att identifiera dessa tidigt och ha proaktiva hanteringsstrategier (Mitigation) på plats innan spaden sätts i marken.

RISKKATEGORI	BESKRIVNING AV RISK	NIVÅ	HANTERING (MITIGATION)
MARKNADSRISK	Högre vakansgrad än kalkylerat	MELLAN	Minskas genom att rita extremt flexibla fack som passar hantverkare, lager, kontor och showroom. Ljungby har historiskt mycket låg vakans på moderna industrihotell.
ENTREPRENADRISK	Ökade råvaru- & byggpriser	MELLAN	Hanteras genom att teckna ett totalentreprenadkontrakt med fast pris med en väletablerad svensk ståltillverkare innan sista investeringsbeslutet tas.
FINANSIELL RISK	Räntehöjningar under byggtiden	LÅG	Kalkylen innehåller en räntebuffert på 2,0% över rådande marknadsräntor. Projektets korta byggtid (ca 6-9 månader) begränsar räntexponeringen avsevärt.
MYNDIGHETSRIK	Försenat eller avslaget bygglov	LÅG	Fastighetens detaljplan anger uttryckligen 'Industri- och verksamhetsändamål'. Det planerade industrihotellet uppfyller alla planbestämmelser till 100%.
KONKURRENSRISK	Nya liknande lokaler på orten	MELLAN	Fastigheten på Fräsaregatan har ett av Ljungbys absolut bästa logistik- och synlighetslägen nära E4, vilket ger en betydande konkurrensfördel gentemot sämre placerade tomter.

ANALYS

SWOT-ANALYS

Nedan presenteras projektets samlade SWOT-profil för att ge en balanserad bild av interna styrkor och svagheter samt yttre möjligheter och hot.

S

STYRKOR (STRENGTHS)

- Strategiskt hörnläge nära E4-avfarten.
- 100% färdigställd infrastruktur (el, fiber, VA betalt).
- Högflexibelt pelarfritt fackkoncept om 120 m².
- Inga bärande innerväggar underlättar sammanslagningar.

W

SVAGHETER (WEAKNESSES)

- Litet projekt (8 enheter) begränsar stordriftsfördelar.
- Begränsad initial kännedom om det nystartade projektbolaget på orten.
- Entresol är tillval och ingår ej i basbyggnaden.

O

MÖJLIGHETER (OPPORTUNITIES)

- Möjlighet till löpande extrainkomster via solcellsel till hyresgästerna.
- Skapa en franchise-liknande expansion av konceptet i Smålandsregionen.
- Gynnsamma framtida exits till institutionella förvaltningsbolag.

T

HOT (THREATS)

- Kraftig lågkonjunktur som dämpar småföretagens expansionsvilja.
- Drastiska räntehöjningar som minskar investeringsviljan.
- Långdragna bygglovsärenden pga resursbrist i kommunen.

SAMMANFATTNING

VARFÖR INVESTERA I FRÄSAREGATAN 13?

Detta utvecklingsprojekt kombinerar ett exceptionellt fysiskt läge med en mycket låg underliggande genomföranderisk. Nedan följer en sammanställning av de fem starkaste orsakerna till varför detta projekt bör ingå i er fastighetsportfölj.

1

E4 LOGISTIKLÄGE

Omedelbar närhet till E4-transportstråket med stark synlighet utåt.

2

KLAR INFRASTRUKTUR

All el, fiber, vatten & avlopp framdragna och betalda vid tomtgräns.

3

ROBUST KALKYL

Beräknad yield på 9,18% eller ROE över 50% vid direktförsäljning.

4

LÅG MARKNADSRISK

Hantverkare & småföretagare söker aktivt mindre, moderna lokaler.

5

ESG HÅLLBARHET

Förberett för solceller och EV-laddstolpar för framtidssäkrat värde.



KONTAKT

KONTAKT & INBJUDAN TILL TECKNING

Inbjudan till teckning och partnerskap i projektet Fräsaregatan 13 är öppet för kvalificerade och privata investerare fram till och med sista kvartalet 2026. Vänligen kontakta ansvarig projektör för ytterligare detaljer samt erhållande av fullständigt datarum.

PROJEKTANSVARIG

HOUSE FACTORS

Maciej Musial macmus40@gmail.com +46 (0) 70-379 07 86 House Factors, Sverige

Momsreg.nr: SE123456789001

FORMALITETER

Investeringsmemorandumet är upprättat av House Factors i informationssyfte och utgör inte ett formellt finansiellt rådgivningserbjudande. Alla investerare uppmanas att granska finansiella kalkyler och marknadsförutsättningar tillsammans med oberoende juridisk och finansiell expertis innan avtal tecknas.

Vänligen svara på erbjudandet senast den 30 november 2026 för att garantera tilldelning i nyemissionen av projektbolaget.

TACK FÖR ERT FÖRTROENDE
HOUSE FACTORS

VI SER FRAM EMOT ETT FRAMGÅNGSRIKT SAMARBETE

Välkommen att kontakta oss för enskilda genomgångar, platsbesök på Fräsaregatan 13 i Ljungby, samt genomgång av teckningshandlingar.

"Illustrative investment scenario based on assumptions. Investors should verify all calculations independently." All information i detta dokument är strikt konfidentiell och får inte spridas, kopieras eller publiceras utan skriftligt godkännande från House Factors.