

Projekt Maestro

Nyrenoverad fastighet med 17 hotellägenheter från tidigt 1900-tal,
belägen i natursköna Harlösa i Eslövs kommun

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



Strikt konfidentiellt

DEFINITIONER

Area		Uthyrningsbar area baseras på information från Säljarna
Croisette		Croisette Transactions AB, org.nr: 559099-3704
Databasen		Databas i Excel med kompletterande information om Fastigheten
Driftnetto		Hyra reducerat med Kostnader
Fastigheten		Äganderätten Harlösa 44:10 i Eslövs kommun
Hyra		Baseras på kontrakterad Hyra
Kostnader		Kostnader baseras på schabloner avseende kostnadsposterna tillsyn och skötsel, underhåll och övriga kostnader. Kostnadsposten fastighetsskatt baseras på beräkning utifrån senaste taxeringsbesked. Taxebundna kostnader baseras på uppgifter för 2022
Promemorian		Denna tryckta promemoria
Säljarna		Srokowski Holding AB Org.nr 559238-7574, Lisro Holding Sweden AB Org.nr 559123-1252, Marko Stoor Holding AB Org.nr 559123-1237

Exklusivt uppdrag

Srokowski Holding AB (Org.nr 559238-7574), Lisro Holding Sweden AB (Org.nr 559123-1252), Marko Stoor Holding AB (Org.nr 559123-1237) i det följande kallad ("Säljarna") är direkt ägare till Harlösa 44:10 Bostads AB (Org.nr 559201-6868) som innehar äganderätten till Harlösa 44:10 i Eslövs kommun, i det följande kallad ("Fastigheten"). Säljarna har för avsikt att avyttra Fastigheten genom en försäljning av Harlösa 44:10 Bostads AB (Org.nr 559201-6868) i det följande kallad ("Transaktionen").

Konfidentiell promemoria

Croisette har på uppdrag av Säljarna sammanställt denna promemoria ("Promemorian") i anslutning till Transaktionen. Siffrorna i Promemorian är avrundade medan uträkningar har genomförts utan avrundning. Det kan innebära att vissa tabeller inte verkar summera korrekt. Promemorian är konfidentiell. Dess syfte är endast att tjäna som underlag för en vidare diskussion avseende Transaktionen. Mottagare av Promemorian förbinder sig att endast använda den för detta ändamål och ej utan tillstånd från Croisette sprida Promemorian till tredje part.

© 2023 Croisette Transactions AB. Promemorian är skyddad enligt upphovsrättslagen. All form av återgivning av innehållet i Promemorian, helt eller delvis, utan medgivande från Croisette är förbjudet enligt lag.

Friskrivning

Promemorian har sammanställts på basis av information från Säljarna samt från andra källor som Croisette bedömer vara tillförlitliga. Trots att Säljarna samt Croisette utgår från att den information som framgår i Promemorian är riktig och korrekt, friskriver sig Säljarna respektive Croisette härigenom från allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i Promemorian eller i annan information, muntlig såväl som skriftlig, som tillhandahållits en potentiell köpare av Fastigheten. Således kan varken Säljarna eller Croisette garantera de uppgifter som förekommer i Promemorian. Informationen i Promemorian bör därför verifieras av en potentiell köpare av Fastigheten innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Potentiella köpare av Fastigheten uppmanas att anlita teknisk, ekonomisk och juridisk expertis inför ett eventuellt förvärv av Fastigheten.

Endast de garantier och åtaganden som Säljarna förbundit sig med i det slutliga överlåtelseavtalet avseende Transaktionen kommer vara juridiskt bindande för Säljarna. Säljarna och Croisette förbehåller sig rätten att när som helst och utan förklaring avbryta någon eller alla diskussioner angående en avyttring av Fastigheten. Eventuella intressenter har ingen rätt till ersättning i dessa fall.

SAMMANFATTNING

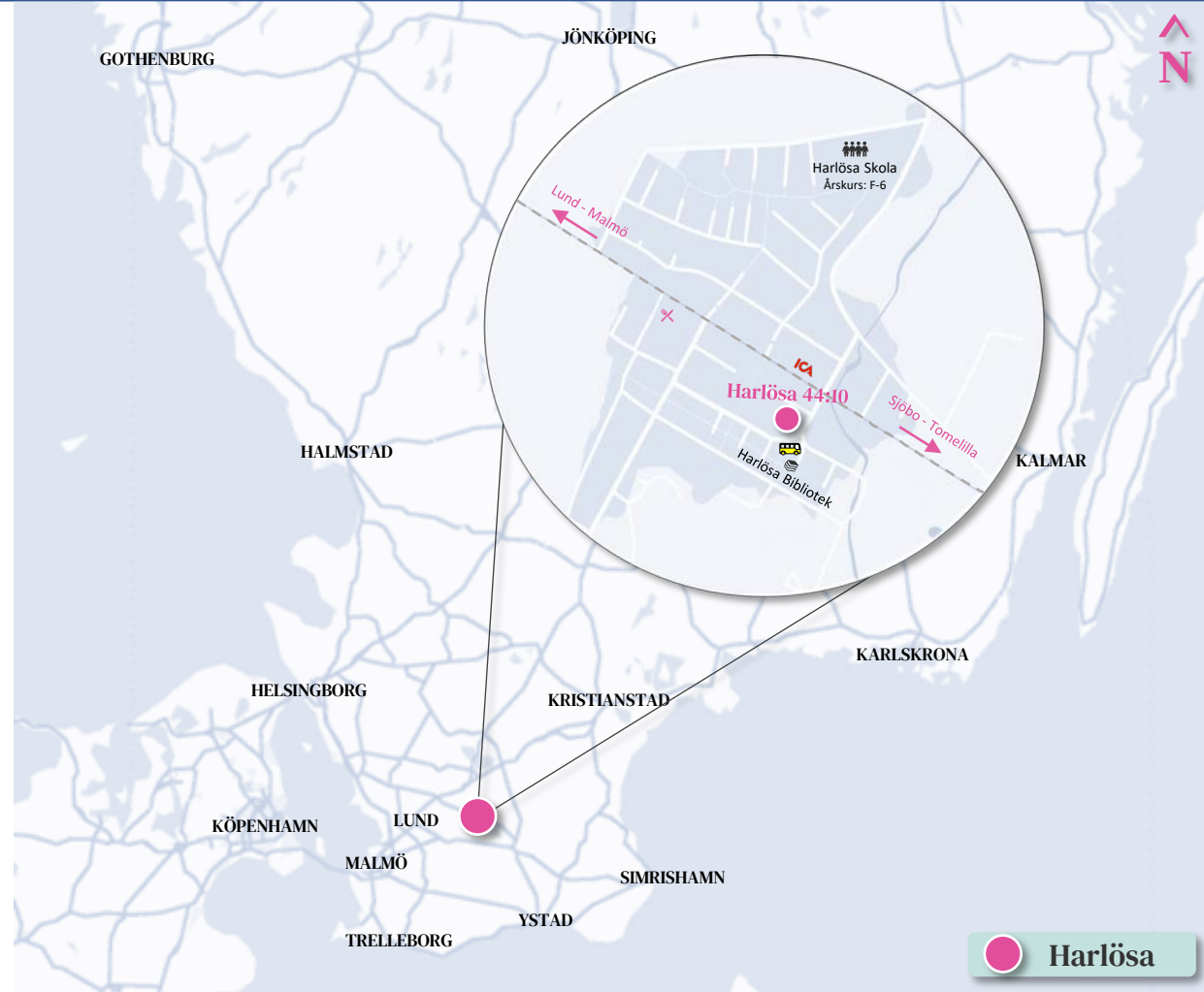
Översikt

Fastigheten består av ett lägenhetshotell som utgörs av två byggnader, ett flerbostadshus, typkod 321, och en småhuslänga, typkod 220. Den uthyrningsbara arean på Fastigheten är 1 130 m² fördelat på 17 lägenheter. Lägenheterna varierar i storlek mellan 1-5 rum och kök, varav majoriteten utgörs av lägenheter i storlekarna 2-3 rum och kök. Huvudbyggnaden byggdes 1910 och nyttjades då som en renodlad hotellverksamhet, 2020 totalrenoverades huvudbyggnaden och småhuslängan.

Samtliga lägenheter är uthyrda och Fastigheten bedöms generera ett Driftnetto om cirka 1,2 miljoner kronor, motsvarande 1 101 SEK/m².

Nyckelfakta

Kommun	Eslöv
Område	Harlösa
Adress	Stationsvägen 4 m.fl.
Antal Fastigheter, st	1
Antal lägenheter, st	17
Upplåtelseform	Äganderätt
Byggår (Värdeår)	1910, 1962 (1962, 1965)
Renoveringsår	2020
Typkod	220, 321
Markareal, m ²	2 766
Uthyrningsbar area, m ²	1 130
- Lägenheter, m ²	1 130
Hyresvärde, tkr (SEK/m ²)	1 722 (1 524)
Kostnader, tkr (SEK/m ²)	479 (424)
Driftnetto, tkr (SEK/m ²)	1 244 (1 101)



Nyckelfakta



Uthyrningsbar area: **1 130 m²**



Markareal: **2 766 m²**



Ekonomisk uthyrningsgrad: **100 %**



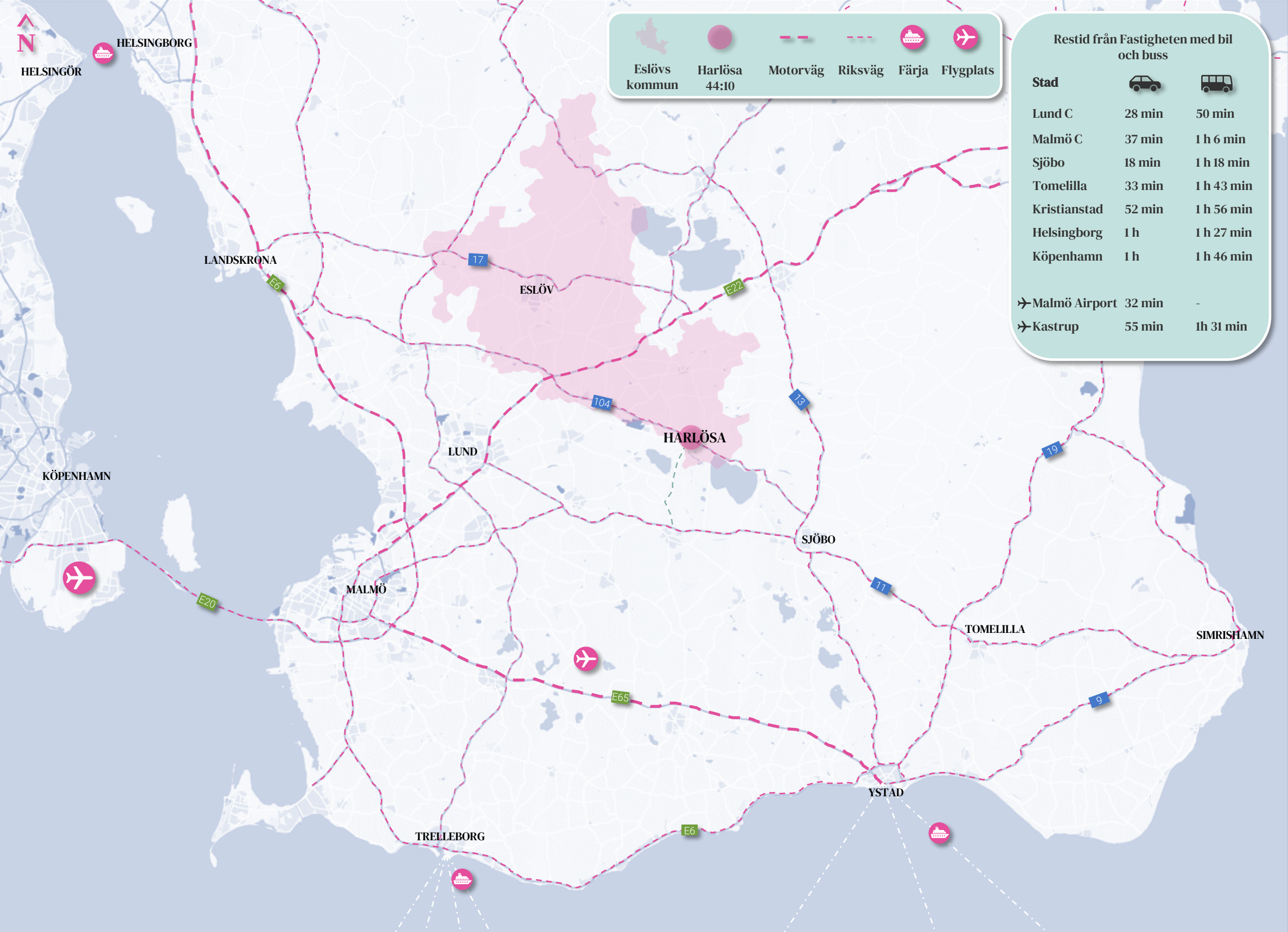
Lägenhetstyp: **1 - 5 rok**

Kontaktinformation

Olof Ringsberg
+ 46 (0) 763 17 63 11
olof.ringsberg@croisette.se

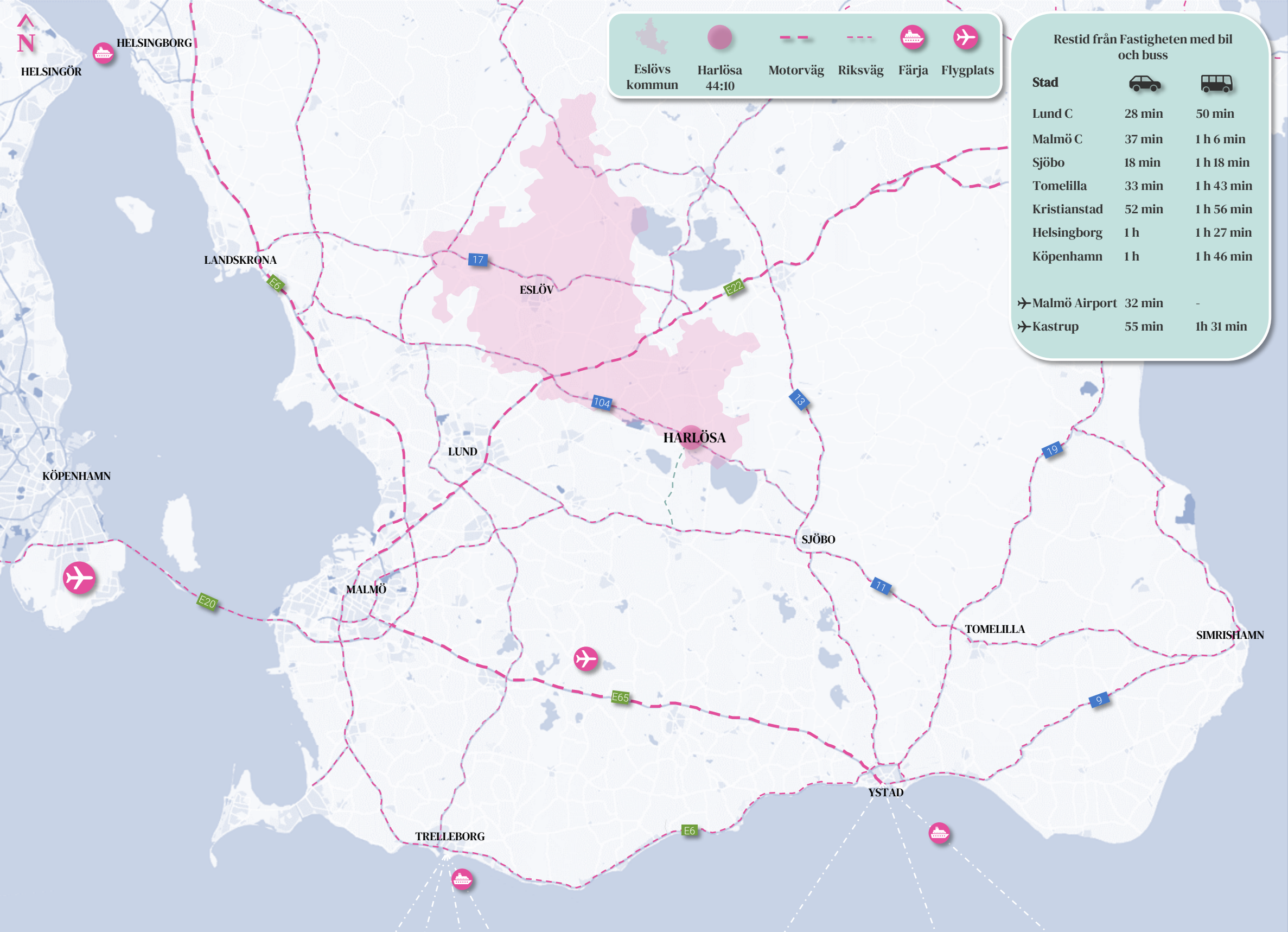
Philip Håkansson
+ 46 (0) 790 62 64 45
philip.hakansson@croisette.se

Martin Andersson
+ 46 (0) 761 13 74 33
martin.andersson@croisette.se





Eslövs kommunHarlösa 44:10MotorvägRiksvägFärjaFlygplats



HARLÖSA

Översikt & läge

Tätorten Harlösa ligger i Eslövs kommun i centrala Skåne, och har cirka 900 invånare. I närområdet erbjuds vacker natur med stora bokskogar, rikt på kron- och dovhjort samt fågelsjöarna Krankesjön och Vombsjön som även erbjuder ypperligt fiske. Harlösa är strategiskt beläget mellan Lund och Sjöbo, som nås på 30 under minuter.

Eslöv kommun har under de senaste åren haft en stadig befolkningstillväxt, likaså har tillväxten för enbart Harlösa. I Harlösa har befolkningen ökat cirka 16% sedan 2010. Regionbuss 155 som utgår från Lund C går en gång i timmen genom Harlösa och hållplatsen Harlösa busstation är belägen precis intill Fastigheten.



Befolkningstillväxt

Harlösa, 2010-2020

+ 16 %

Brett serviceutbud

I Harlösa erbjuds service i form av livsmedelsaffär, bilverkstad, bensinstation, vitvarubutik, pizzeria och frisör. Ortens ICA-butik agerar även ombud för Posten och Systembolaget.

Det finns en låg- och mellanstadieskola och två förskolor. Vid Harlösa skola ligger även idrottshallen Harlösaallen.

Vid Harlösa kyrka, byggd omkring 1200-talet, finns utsiktsplatsen Bligehøj som stoltserar med en storslagen utsikt över sjöarna och åkrarna. Utöver den vackra naturen finns även unika platser och byggnader så som en nostalgimack, två traktormuseer och det gamla stationshuset som idag används som bibliotek.



HARLÖSA 44:10

Fastighetsinformation

Kommun	Eslöv
Tätort	Harlösa
Fastighetsbeteckning	Harlösa 44:10
Adress	Parkvägen 1 A-C, Stationsvägen 4 A-F
Upplåtelseform	Äganderätt
Uttagna pantbrev, tkr	19 700
Typkod	220, 321
Taxeringsvärde 2021, tkr	8 279
Skattemässigt restvärde	11 302 072
Del i gemensamhetsanläggning	Eslöv Harlösa GA:5
Del i samfällighet	Nej
Detaljplan	12-HRL-278
Ledningsrätt	Finns ej
Servitut	Finns ej



Harlösa 44:10

Översikt och läge

Fastigheten är belägen centralt i tätorten Harlösa, precis intill ortens mataffär och bibliotek. Inom Fastigheten ryms två lägenhetsbyggnader i två samt tre våningar med källare, vilka utgörs av 1 130 m² uthyrningsbar Area, med en markareal om 2 766 m².

Skatterelaterad information

Fastigheten har taxerats med typkod 220 (Småhusenhet, bebyggd) och 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet Harlösa 44:10 uppgår till drygt 8,3 miljoner kronor. Det skattemässiga restvärdet uppgår till drygt 11,3 miljoner kronor.

Planförhållanden

Fastigheten omfattas av detaljplan 12-HRL-278, vilken vann laga kraft 1951-05-28. I detaljplanen framgår det att Fastigheten är avsedd för hotell- och restaurangändamål och tillåter bebyggelse av en femtedel av tomtmarken, eller vid undantagsfall högst en tredjedel av tomtplatsen.

BYGGNADSBESKRIVNING

Allmänt

Byggår (värdeår)	1910,1965 (1965)
Om-/ tillbyggnadsår	2020
Antal våningar ovan mark	3
Antal våningar under mark	1
Uthyrningsbar area, m ²	1 130
Mark, m ²	2 766

Tekniskt utförande

Stomme	Tegel
Bjälklag	Trä, Betong
Takbeläggning	Plåt
Fasadmaterial	Puts
Grundläggning	Gråsten
Fönster	Trä- och kompositkarmar 3-glasfönster i energiglas

Installationer

Hissar, antal	Finns ej
Värmekälla	Värmepump
Ventilation	Mekanisk frånluft
Brandlarm	Brandvarnare finns
Sprinklers	Finns ej
Telefoni/IT/Data	Fiber

Areafördelning per lägenhetstyp

Lägenhetsstorlek	Antal	Area, m ²
1 rok	2	82
2 rok	7	331
3 rok	5	437
4 rok	2	184
5 rok	1	96
Totalt	17	1 130



Byggnaden och dess historik

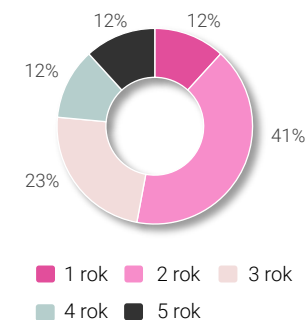
Lägenhetshotellet var tidigare ett anrikt hotell som utgjorde en central del för närområdet. Kort efter byggåret 1910, spelade Edward Persson in sin första långfilm i byggnaden, år 1916. Därefter blev hotellet bostäder åt linje-ingenjör elever på SJ-skolan. Även många Harlösabor har spenderat mycket tid på hotellet i den tidigare stora och populära festsalongen.

År 2020-2021 totalrenoverades huvudbyggnaden och småhuslängan varsamt genom att rusta upp men samtidigt behålla den gamla hotellfasaden, lägga nytt tak och invändigt totalrenoverades samtliga lägenheter.

Lägenhetsbeskrivning

I sovrum, allrum och kök är det genomgående laminatgolv från Krontex i ljusgrå ek. Samtliga lägenheter är utrustade med garderober och städskåp. I köken är det vita luckor med bänkskiva i mörk laminat och vitt kaklat stänkskydd. Vitvarorna är rostfria från Whirlpool och köken är utrustade med diskmaskin, spis, ugn, mikro, fläkt, kyl och frys. I badrummen är det grått klinker på golv och vitt kakel på väggarna, med kommod i vitt. Badrummen är utrustade med duschhörna i Arrow klarglas, kombimaskiner och en del av lägenheter har det även installerats golvvärme i. I hallen har lägenheterna grått klinkergolv, hatthylla och är även försedda med ett högskåp.

Areafördelning per ROK⁽¹⁾



Not:
(1) Storleksfördelning utgår ifrån den storlek som anges i hyreskontrakten

DRIFTNETTO

Harlösa 44:10

	Kassaflöde	
	tkr	SEK/m²
- <i>Lägenheter</i>	1 722	1 524
- 1 rok	137	1 667
- 2 rok	543	1 640
- 3 rok	507	1 486
- 4 rok	285	1 550
- 5 rok	251	1 306
Hyra	1 722	1 524
Vakanshyra	0	-
Hyresvärde	1 722	1 524
Taxebundet	-296	-262
Tillsyn och skötsel	-40	-35
Underhåll	-102	-90
Fastighetsskatt	-30	-26
Övriga kostnader	-11	-10
Kostnader	-479	-424
Driftnetto	1 244	1 101

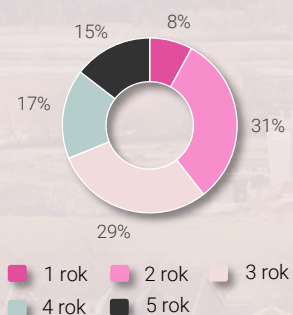
Hyran baseras på kontrakterad Hyra. Hyresgästerna har eget abonnemang för el. Kostnaderna för VA och värme ingår i hyran.

Kostnader baseras på schabloner avseende kostnadsposterna tillsyn och skötsel, underhåll och övriga kostnader. Kostnadsposten fastighetsskatt baseras på beräkning utifrån senaste taxeringsbesked. Taxebundna kostnader baseras på uppgifter för 2022.

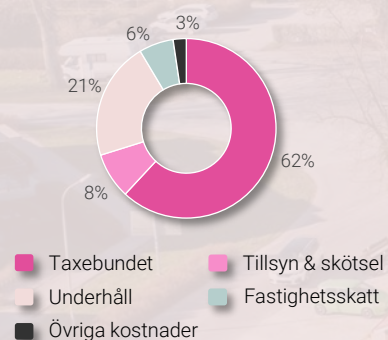
En potentiell köpare förväntas göra egna antagande kring Kostnader.

För mer information, vänligen se Databasen.

Intäktsfördelning per rok



Kostnadsfördelning



Ekonomisk Uthyrningsgrad

100 %

Antal lägenheter

17



FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Översikt

Potentiella köpare inbjuds att, i enlighet med de riktlinjer som presenteras på denna sida, lämna indikativa bud baserade på Promemorian samt annan tillgänglig information.

Säljarna är inte bunden av något bud innan skriftligt köpeavtal har ingåtts.

Utvald potentiell köpare kommer att erbjudas möjlighet att genomföra undersökning av Fastigheten före undertecknande av köpeavtal.

Transaktionen kommer att struktureras som en bolagsförsäljning.

Tillträde förutsätts ske i anslutning till undertecknande av köpeavtal eller enligt överenskommelse.

Urvalsprocess

Croisette tar emot och utvärderar bud löpande. Säljarna avser att genomföra Transaktionen så snart som möjligt. Beslutet kommer baseras på det indikativa budet, inklusive vilka eventuella villkor som föreligger, budgivarens förmåga att genomföra förvärvet av Fastigheten tillsammans med andra omständigheter som Säljarna anser vara betydelsefulla.



Vänligen notera att indikativa bud skall vara skriftliga och skickas på e-mail till:

Olof Ringsberg
olof.ringsberg@croisette.se

Budinstruktion

Indikativa bud skall vara skriftliga och innehålla följande uppgifter:

Information om köparen: Information om vem som är köpare, inklusive koncerninformation eller annan information om slutligt ägande

Indikativt bud:

- Det underliggande fastighetsvärdet för Fastigheten i svenska kronor
- Specifikation av eventuellt avdrag för latent skatt
- Övriga eventuella justeringar som Säljarna skall beakta vid utvärderingen av det indikativa budet

Finansiering: Beskriv hur det indikativa budet avses finansieras, inklusive information om finansiär samt ifall finansieringen på något sätt kan ha en påverkan på tidsplanen för processen

Eventuella villkor: Beskriv eventuella villkor för budet, så som t.ex. godkännande från styrelse eller aktieägare, villkor för finansiering samt andra eventuella villkor för Transaktionen

Due diligence: Beskriv omfattningen av den due diligence som budgivaren avser genomföra

Tidsplan: Bekräfta att budgivaren kan möta den tidsplan som framgår av Promemorian. Om budgivaren inte har möjlighet att möta tidsplanen så ber vi budgivaren stipulera varför och på vilket sätt en alternativ tidsplan skulle vara till fördel för Säljarna

Kontaktinformation: Kontaktuppgifter till de personer (medarbetare och/eller externa rådgivare) som kommer medverka i processen för budgivarens räkning

Övrig information: Beskriv eventuell övrig information som kan ha betydelse för Säljarna vid utvärderingen av det indikativa budet

ÖVRIG INFORMATION

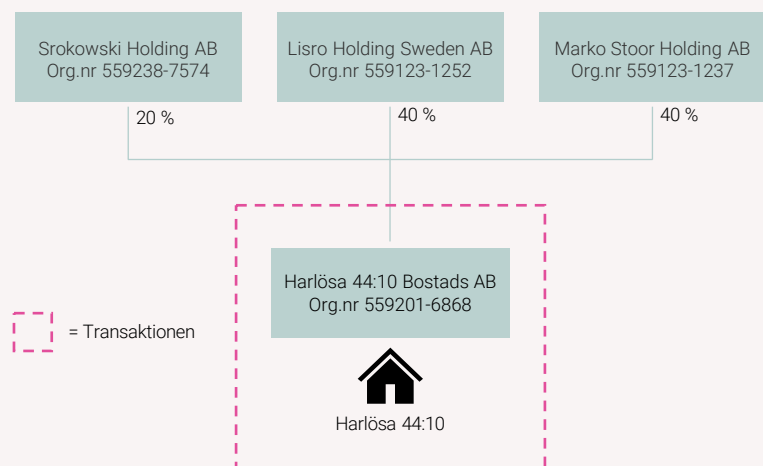
Kostnader

Potentiella köpare ombeds notera att de skall bära samtliga sina kostnader relaterade till Transaktionen, inklusive samtliga kostnader för köparens eventuella externa rådgivare.

Friskrivning

Säljarna förbehåller sig rätten att när som helst och utan att meddela detta i förväg, att förhandla med en eller flera potentiella köpare, att avsluta försäljningsprocessen, att avsluta pågående diskussioner med en eller samtliga potentiella köpare samt att ändra processen eller tidsplanen. Potentiella köpare har ingen rätt till ersättning i dessa fall. Säljarna förbehåller sig vidare rätten att när som helst ingå avtal med en eller flera potentiella köpare utan att meddela övriga potentiella köpare detta. Bindande avtal föreligger först när köpeavtal skriftligen undertecknats av behöriga företrädare för respektive part.

Varje potentiell köpare är ansvarig för att fatta egna beslut baserade på tillgänglig information, och köparen skall, vid ingående av ett definitivt köpeavtal bekräfta att köparen inte har förlitat sig på, eller förmåtts att ingå avtalet baserat på någon garanti eller annan utfästelse som inte uttryckligen framgår av köpeavtalet. Varken Säljarna eller dess rådgivare skall ha något ansvar för relevansen av informationen som tillhandahållits en potentiell köpare, eller för att sådan information, inklusive finansiell information, prognoser och analyser, är komplett eller korrekt annat än i sådan omfattning som överenskommes i ett definitivt köpeavtal.



Kontaktinformation

Samtliga frågor som berör Transaktionen besvaras av Croisette. Säljarna får inte kontaktas. Vänligen kontakta Olof eller Philip på kontaktuppgifterna nedan ifall ni har några eventuella frågor eller ifall ni vill boka tid för möte.



Olof Ringsberg
Director

+ 46 (0) 763 17 63 11
olof.ringsberg@croisette.se



Philip Håkansson
Senior Associate

+ 46 (0) 790 62 64 45
philip.hakansson@croisette.se



Martin Andersson
Junior Associate

+ 46 (0) 761 13 74 33
martin.andersson@croisette.se



Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på croisette.se

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

www.croisette.se