



INVESTERINGSMÖJLIGHET

# SOLKRAFTEN 7

Kontors- och lagerfastighet belägen i södra Stockholm



# Bakgrund

Merck Life Science AB ("Säljaren") är tomträttshavare till fastigheten Solkraften 7 i Stockholms kommun ("Fastigheten").

Säljaren avser att avyttra Fastigheten och har med detta anlitat JLL Capital Markets AB ("JLL") som rådgivare för att genomföra försäljningen av Fastigheten ("Transaktionen").

Transaktionen kommer att struktureras genom en försäljning av tomträtten till Fastigheten och inte genom en försäljning av aktier i ett bolag.



# Innehåll

- 3** Investeringen i korthet
- 5** Fastigheten
- 7** Planritningar
- 9** Finansiell information
- 10** Legal information
- 11** Försäljningsprocessen

# Investeringen i korthet

## Strategiskt belägen kontors- och lagerfastighet utanför Stockholm city

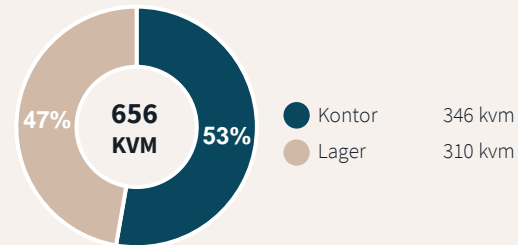
- Fastigheten Solkraften 7 är belägen i Skrubba verksamhetsområde i Stockholms kommun, cirka 2 km väster om Tyresö Centrum och 13 km sydost om centrala Stockholm.
- Den totala uthyrningsbara arean för Fastigheten uppgår till 656 kvm, fördelat på 53% kontorsyta och 47% lageryta. Fastigheten utgör en del av ett byggnadskomplex som inkluderar ytterligare två fastigheter (Solkraften 6 och Solkraften 8).
- Skrubba erbjuder utmärkt tillgänglighet givet sin placering vid länsvägarna 260 och 229, samt närheten till kollektivtrafik.
- Fastigheten kommer att vara tomställd från slutet av 2023, då Säljaren tillika hyresgästen avser att lämna lokalerna.



### BASFAKTA

Fastighetsbeteckning	Solkraften 7
Kommun	Stockholm
Adress	Solkraftsvägen 14B
Uthyrbar area	656 kvm
Tomtareal	406 kvm
Upplåtelseform	Tomträtt
Bedömd marknadshyra	722 tkr (1 100 kr/kvm)
Bedömt driftnetto, fullt uthyrd	621 tkr (946 kr/kvm)

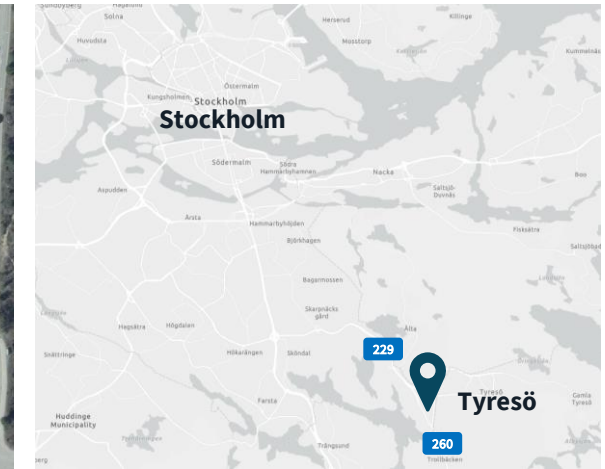
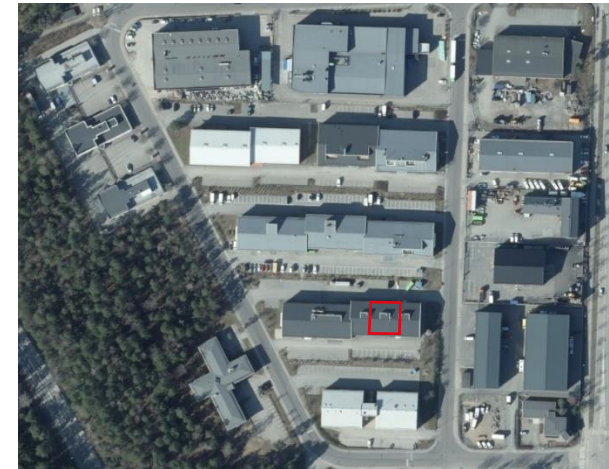
### AREAFÖRDELNING



### KONTAKTUPPGIFTER

Henrik Wiksell  
henrik.wiksell@jll.com  
+46 (0)70 327 68 38

Pegah Abedini (Reg. Fastighetsmäklare)  
Pegah.Abedini@jll.com  
+46 (0)73 503 51 21



# Skrubba verksamhetsområde



CENTRALA STOCKHOLM

229

229

260

260

SOLKRAFTEN 7

SKRUBBA  
MALMVÄGEN

- Fastigheten är centralt belägen i Skrubba verksamhetsområde med direkt närhet till länsvägarna 229 och 260, vilka nås inom cirka 3 min med bil via Skrubba Malmvägen.
- Skrubba erbjuder god tillgång till kollektivtrafik, vilket underlättar resandet till och från området. Med buss är restiden cirka 30 min från Stockholms centralstation och cirka 20 min med bil.
- Skrubba omfattar totalt cirka 67 000 kvm i uthyrbar area, fördelat på 27 fastigheter. Området rymmer en mångfald av företag inom främst tillverkning/R&D, handel och IT. I den södra delen av området finns även Kunskapskolan som är en grundskola för elever i åk 6-9.

# Fastigheten

## Solkraften 7

- Fastigheten utgör mittdelen av en byggnad bestående av ytterligare två fastigheter (Solkraften 6 och Solkraften 8). Byggnaden färdigställdes under 1989-1990 och består av två våningsplan ovan mark innehållandes både kontors- och lagerytor.
- Bottenvåningen nyttjas för lager och den första våningen för kontor. Huvudentrén ligger på byggnadens framsida, där kontorsytorna kan nå antingen via trappa eller hiss.
- Övervåningen utgörs av ett halvöppet kontorslandskap med bl.a. konferensrum, pentry och wc. Golvet är av trä med heltäckningsmatta i stora delar av ytorna. Nedervåningen har ett golv av betong och en innertakhöjd på ca 3,3 m. Till lagret finns en manuell port som nås från baksidan av byggnaden.
- Fastigheten värms upp via vattenburna element med elpanna som värmekälla. Under 2023 kommer det att borras för bergvärme.
- Säljaren tillika hyresgästen hyr även intilliggande lokaler i den byggnad som tillhör fastigheten Solkraften 8. Till följd av detta har delar av skiljeväggen mellan fastigheterna öppnats upp för att möjliggöra passage, se planritningar på s. 7. Säljaren avser att återställa väggen mellan fastigheterna före frånträdet och har redan initierat kontakt med entreprenörer.



### TEKNISK BESKRIVNING

Byggnadsår	1989-1990
Antal våningar	Två våningar ovan mark
Antal parkeringsplatser	5-6 st
Stomme	Tegel
Fasad	Beklädnad av stålpaneler samt tegel
Fönster	3-glas
Tak	Takpapp (byttes ut för 5-7 år sedan)
Uppvärmning	Vattenburet via elpanna
Ventilation	FTX
Hiss	En hiss med maximal lastkapacitet om 630 kg
Portar	En manuell port
Takhöjd (lager), m	3,3



Huvudentré



Huvudentré



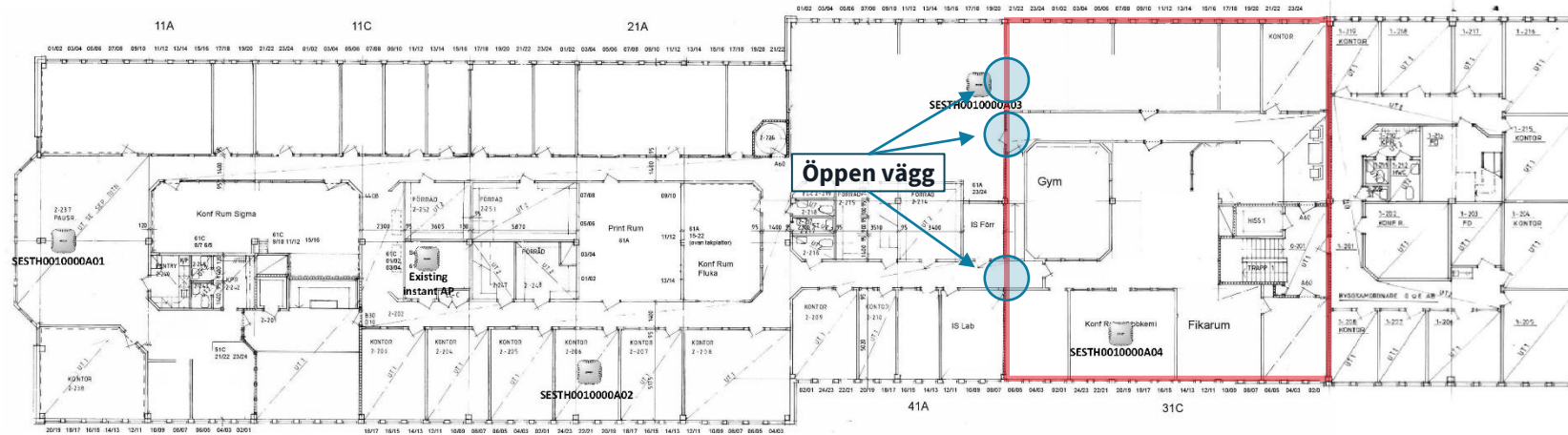
Fastigheten sedd från ovan



Port på baksidan av Fastigheten

# Planritningar

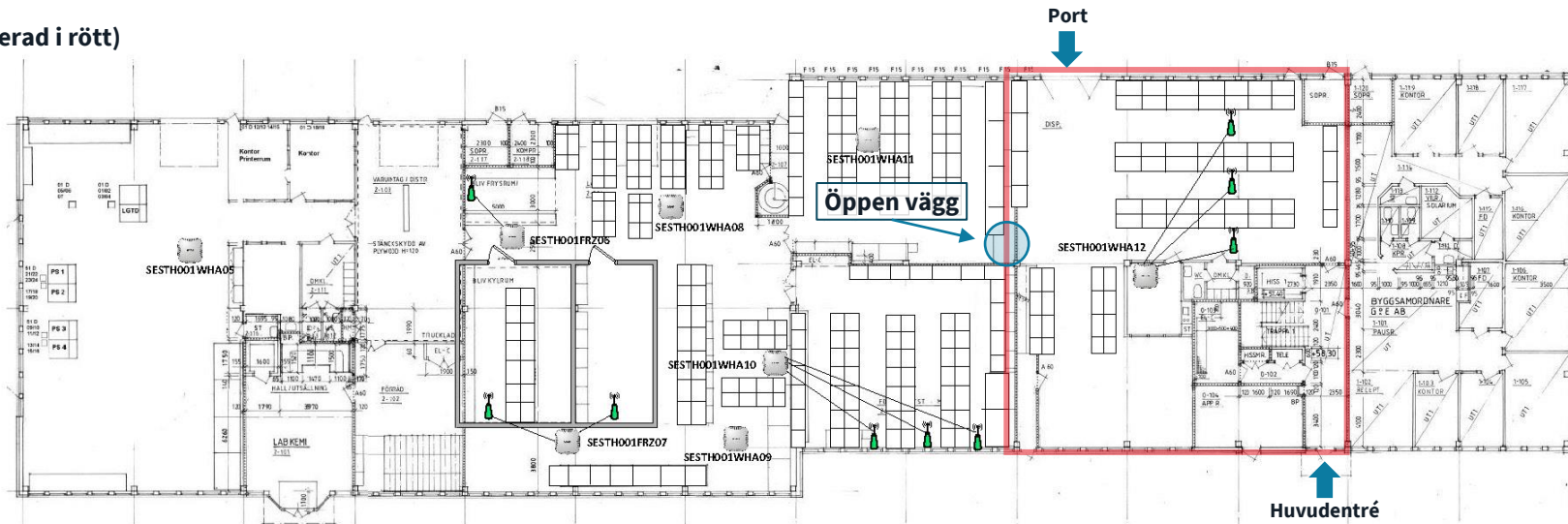
Våningsplan 1 (Fastigheten markerad i rött)



Planlösningen på första våningen skiljer sig något från idag

Väggen mellan Solkraften 7 och 8 kommer att återställas före avyttring och Säljaren är redan i kontakt med entreprenörer

Bottenvåning (Fastigheten markerad i rött)



Grannfastigheten Solkraften 6 har genom GA rätt att använda huvudentrén (inkl. trappa och hiss) som tillhör fastigheten Solkraften 7. För ytterligare information, vänligen se sidan 10



Lager, bottenvåning



Lager, bottenvåning



Kontor, plan 1



Lounge, plan 1



Lager, plan 1



# Finansiell information

*Säljaren tillika hyresgästen avser att lämna lokalerna i slutet av 2023. Driftnettot till höger är estimerat av JLL och baseras på att ett nytt triple-net-avtal tecknas med en ny hyresgäst på marknadsmässiga villkor.*

## HYRESINTÄKTER

- Utifrån noterade hyresnivåer för liknande fastigheter i Stockholm sett till läge, storlek och skick, bedöms marknadshyran för Fastigheten till mellan 1 100-1 300 kr/kvm.
- I driftnettot har JLL tillämpat en marknadshyra om 1 100 kr/kvm (exkl. tillägg för fastighetsskatt om 30 kr/kvm).

## KOSTNADER

- I enlighet med sedvanliga triple-net-förhållanden antas samtliga driftkostnader (el, värme, VA, sophantering) betalas av hyresgästen, liksom fastighetsskatt och merparten av underhållskostnaderna.
- Totala kostnader uppgår till 184 kr/kvm, varav 60 kr/kvm avser drift- och underhållskostnader och 7 kr/kvm avser försäkring, båda uppskattade av JLL.
- Fastighetsskatt uppgår till 20 tkr, motsvarande 30 kr/kvm, och baseras på aktuellt taxeringsvärde om 3 989 tkr.
- Tomträttsavgälden uppgår till 57 tkr, motsvarande 87 kr/kvm, och löper fram till nästa tomträttsreglering 2027-01-01.

DRIFTNETTO	Tkr	Kr/kvm	NOTER
Bashyra	722	1 100	1
Tillägg, fastighetsskatt	20	30	2
<b>Hyresintäkter</b>	<b>742</b>	<b>1 130</b>	
Taxebundet	0	-	2
Fastighetsskötsel	-7	-10	3
Löpande underhåll	-16	-25	3
Planerat underhåll	-16	-25	3
<b>Drift- och underhållskostnader</b>	<b>-39</b>	<b>-60</b>	
Försäkring	-5	-7	3
Fastighetsskatt	-20	-30	4
Tomträttsavgäld	-57	-87	5
<b>Totala kostnader</b>	<b>-121</b>	<b>-184</b>	
<b>Driftnetto</b>	<b>621</b>	<b>946</b>	

### Noter

1. JLL bedömer marknadshyran till 1 100-1 300 SEK/kvm
2. Antas ersättas fullt ut av hyresgästen
3. Schablon, uppskattad av JLL
4. Fastighetsskatten är baserad på nuvarande taxering 2022
5. Gäller fram till nästa tomträttsavgäldsreglering 2027-01-01

# Legal information

## PLANFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten omfattas av stadsplan "Skrubbatriangeln I" som antogs 1986. Planen medger kontors- och industribyggnader. Fastigheten är fullt utbyggt i enlighet med detaljplanen.

## UPPLÅTELSEFORM

Fastigheten är upplåten med tomträtt på en nuvarande tomträttsavgäld om 57 000 kr per år. Avgälden är bunden 10 år i taget och nästa reglering sker 2027-01-01. Första möjliga förfallodag för tomträttsavtalet är 2066-12-31.

## TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten har ett taxeringsvärde om 3 989 000 kr, fördelat på byggnadsvärde (3 543 000 kr) och markvärde (446 000 kr). För industrifastigheter uppgår fastighetsskatten till 0,5% av taxeringsvärdet, vilket ger en fastighetsskatt på Fastigheten om 20 000 kr.

## INTECKNINGAR

Det finns fyra inteckningar på Fastigheten om totalt 4 500 000 kr.

## SERVITUT

Fastigheten omfattas inte av några servitut.

## GA OCH SAMFÄLLIGHETER

Namn	Deltagande fgh	Beskrivning	Andelstal, Solkraften 7*
Solkraften GA:2	Solkraften 6-11, 16-18	Kommunikationsytor, parkeringsplatser, planteringar, belysningsstolpar, serviceledningar för vatten etc. inom Solkraften 5	360/7 269
Solkraften GA:3	Solkraften 6-8	Utrustning för gemensam värme och vatten inom Solkraften 7 samt avloppsledningar mellan de deltagande fastigheterna	360/1 680
Solkraften GA:6	Solkraften 6-7	Gemensam entré med trapphus och hiss inkl. tillhörande elinstallationer, ventilationsanordningar etc. inom Solkraften 7	360/600

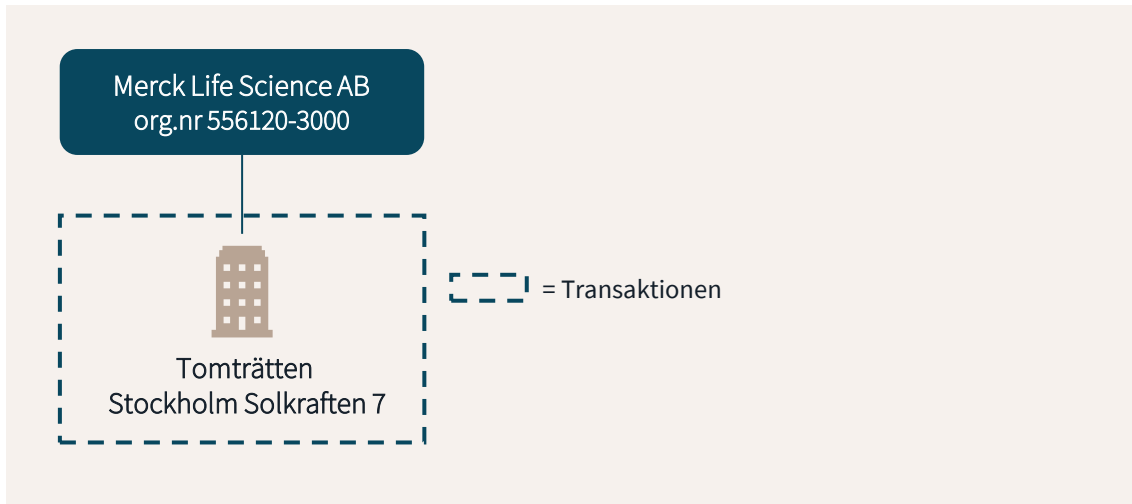
\*Anläggningarnas driftkostnader som hänförs till Fastigheten fördelas utifrån andelstalet.



# Försäljningsprocessen

## TRANSAKTIONSSTRUKTUR

Transaktionen kommer att struktureras genom en försäljning av tomträten till Fastigheten, vilket illustreras nedan, dvs inte genom en försäljning av aktier i ett bolag.



## BUDINSTRUKTIONER

Vänligen kontakta Henrik för budinstruktioner.

## KONTAKTUPPGIFTER



Henrik Wiksell

henrik.wiksell@jll.com

+46 (0)70 327 68 38



Pegah Abedini (Reg. Fastighetsmäklare)

Pegah.Abedini@jll.com

+46 (0)73 503 51 21

### Viktig information

Investeringsmemorandumet har upprättats på basis av information som erhållits från Säljaren och från andra källor som anses tillförlitliga. Även om Säljaren och JLL förutsätter att informationen i investeringspresentationen är baserad på tillförlitlig information, skall Säljaren och JLL inte hållas ansvariga för eventuella fel eller ofullständig information i memorandumet eller i annan information, vare sig muntlig eller skriftlig, som lämnats till en potentiell köpare av Fastigheten. Varken Säljaren eller JLL garanterar således att den information som anges i investeringspresentationen är korrekt eller fullständig.

Informationen i investeringspresentationen bör kontrolleras innan något bindande överlåtelseavtal undertecknas avseende Fastigheten och potentiella köpare uppmanas att anlita tekniska, finansiella, skattemässiga och juridiska experter före ett eventuellt köp av Fastigheten.

Investeringsmemorandumet är strikt konfidentiellt och det enda syftet med memorandumet är att tjäna som underlag för en fortsatt diskussion om ett eventuellt förvärv av Fastigheten. Ingenting i denna investeringsmemorandum kommer att utgöra ett erbjudande från eller på uppdrag av Säljaren och Säljaren har ingen skyldighet att acceptera något erbjudande eller förslag som kan göras av eller på uppdrag av en potentiell köpare.

Mottagare av denna investeringsmemorandum får inte sprida eller avslöja denna presentation, eller information som finns däri, på något annat sätt än det som JLL och Säljaren har samtyckt till.

Säljaren och JLL förbehåller sig rätten att, när som helst och utan förklaring, avbryta alla diskussioner avseende en försäljning av Fastigheten.