



Informationsmemorandum

Kardemumman I

OKTOBER 2022

Uppdraget

Pangea Property Partners har på uppdrag av Säljaren sammanställt detta informationsmemorandum. Innehållet baseras på uppgifter lämnade av Säljaren samt på information från officiella källor. En potentiell köpare rekommenderas att fullgöra sin undersökningsplikt och själv göra erforderliga kontroller av objektet innan bindande överlåtelseavtal undertecknas.

Informationen i informationsmemorandumet är uppgifter som kan komma att ändras. Det är därför viktigt att en köpare är medveten om att det alltid är den senaste versionen av informationsmemorandumet som ligger till grund för slutliga diskussioner. Ett informationsmemorandum bör inte ligga till grund för ett beslut om förvärv utan skall endast tjäna som vägledning till en eventuell affär.

KONFIDENTIELL INFORMATION

Informationen i detta material är konfidentiell. Innehavaren av detta exemplar ansvarar för att Säljarens önskan om en konfidentiell hantering efterföljs.

DEFINITIONER

Säljaren

Lefva Fastigheter AB (556385-8199)

Fastighetsägare (försäljningsobjekt)

Kryddvägen Bostad AB (559010-1746)

Fastighetsbeteckning

Tyresö Kardemumman 1

Pangea

Pangea Property Partners KB





Innehållsförteckning

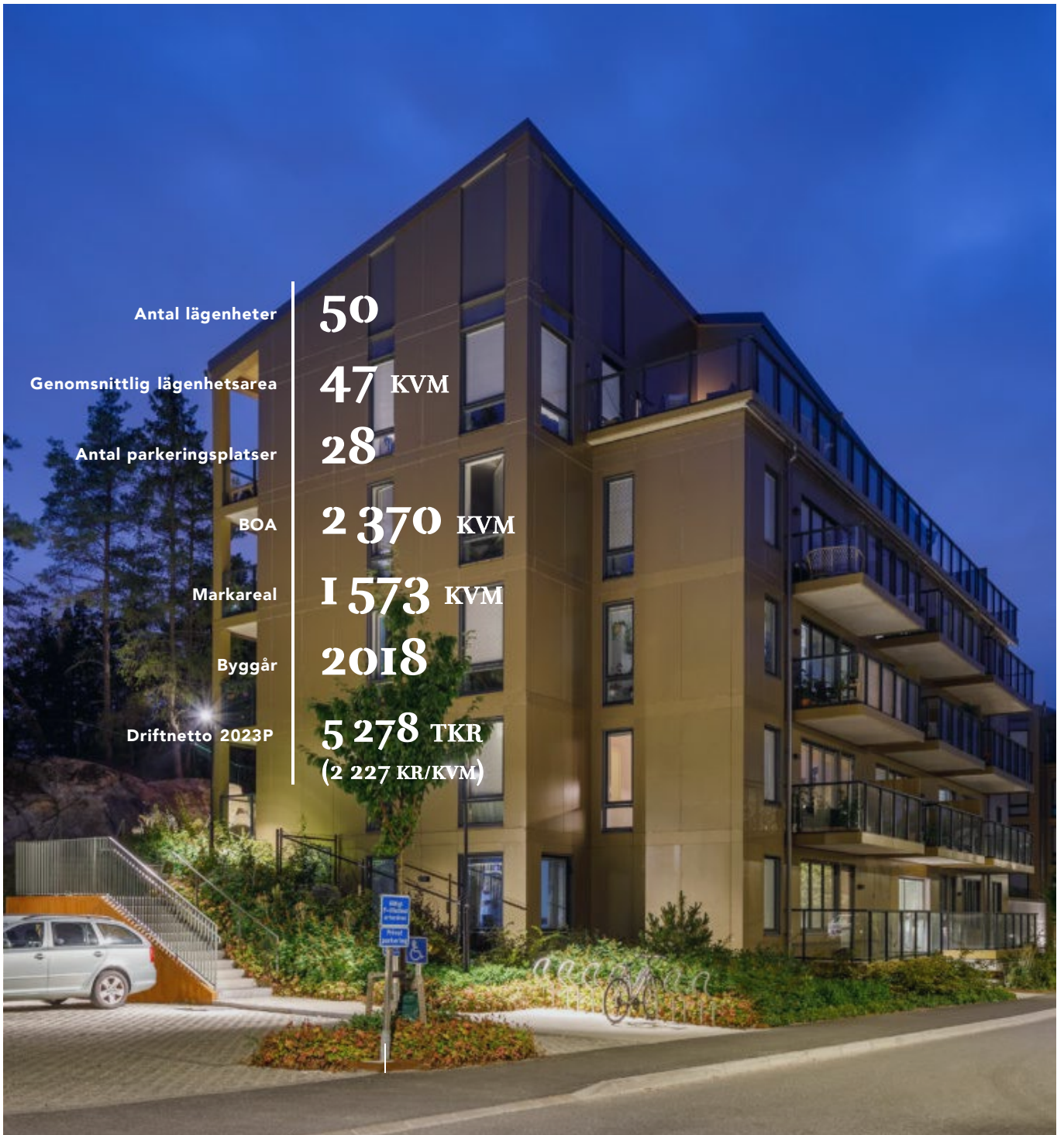
INVESTERINGSASPEKTER	4
LÄGESBESKRIVNING	6
FASTIGHETEN	8
Lägenhetsfördelning	10
Planlösningar	11
Rumsbeskrivning	12
FINANSIELL INFORMATION	14
KOMMUNFAKTA	16
FÖRSÄLJNINGSPROCESS	18
Kontaktinformation	19

BILAGOR

Bilagor finns tillgängliga för nedladdning.
Klicka [här](#) för tillgång.

1. Lägenhetslista och finansiell historik
2. Utdrag ur fastighetsregistret
3. Planritningar

Investeringsaspekter



BOSTÄDER AV HÖG KVALITÉ

- Projektet färdigställdes november 2018 och är projekterat för miljöbyggnad silver
- Modernt inredda och välutrustade bostäder
- Stora fönsterpartier med stort ljusinsläpp samt tillgång till egen balkong skapar en trivsamt boendemiljö
- Materialval med lågt underhållsbehov



Belysta gångar och murar skapar en trevlig utemiljö



Vackra hus med balkong eller terrass för de boende

ATTRAKTIVT LÄGE

- Attraktiv kommun med stark befolkningstillväxt, låg arbetslöshet och höga inkomster
- Närhet till Stockholms innerstad och hållplats med direktbuss till Gullmarsplan intill fastigheten (20min)
- Inom kort promenadavstånd nås Tyresö centrum, Tyresö Gymnasium, flertalet idrottsanläggningar, grönområden, promenadstråk och badplats
- Hög efterfrågan på hyresbostäder, samtliga bostäder och parkeringsplatser är uthyrda och det har varit en relativt låg omflyttning av hyresgäster



Garage och p-plats på fastigheten och busshållplats intill

Lägesbeskrivning

Stockholm

TYRESÖ

Tyresö är beläget ca 20 minuter med bil söder om Stockholms innerstad.

Tyresö har haft den högsta befolkningstillväxten i Sverige sedan 1950-talet och idag bor nästan 50 000 invånare i kommunen. Kommunen har en lägre arbetslöshet och högre inkomster jämfört med Stockholms län, därtill har Tyresö flertalet år haft länets mest nöjda invånare enligt svenskt kvalitetsindex.

BOLLMORA

Tyresö kommun är uppdelat i fem olika delar där Bollmora är den mest urbana, ofta benämnd Tyresö Centrum, beläget i de nordvästra delarna av kommunen. Området karaktäriseras av centrumverksamheter, utbildnings och bostadsområden som domineras av villor och radhus med inslag av flerbostadshus i varierande storlekar. Det finns även ett brett utbud av rekreation med flertalet sportanläggningar med bland annat fotbollsplaner, ishall samt en golfbana, minuter från centrum.

MIKROLÄGE

Fastigheten är belägen i ett bostadsområde bestående av både villor och flerbostadshus. Precis intill fastigheten ligger busshållplatsen Koriandergränd med frekventa avgångar till Stockholm.

Utbudet av rekreationsområden är stort med elljusspår, grönområdet Wättingestråket och Tyresta naturreservat inom behändigt avstånd. Området kring fastigheten är lugnt, barnvänligt och omges av bebyggelse i blandade upplåtelseformer. I närområdet finns också service och utbildning i form av Coop Nära samt Tyresö Gymnasium. Förskolorna Kardemumman och Dalaskolan ligger ett par minuters promenad från fastigheten.

Tyresö C är beläget på gångavstånd vilket även Idrottsanläggningar som Trollbäckens IP och Wättingehallen är. I kommunen finns det även tillgång till simhall, ishall, skatepark, bibliotek, gym, ridskola och biograf.

AVSTÅND OCH RESOR



20 min
Stockholm city

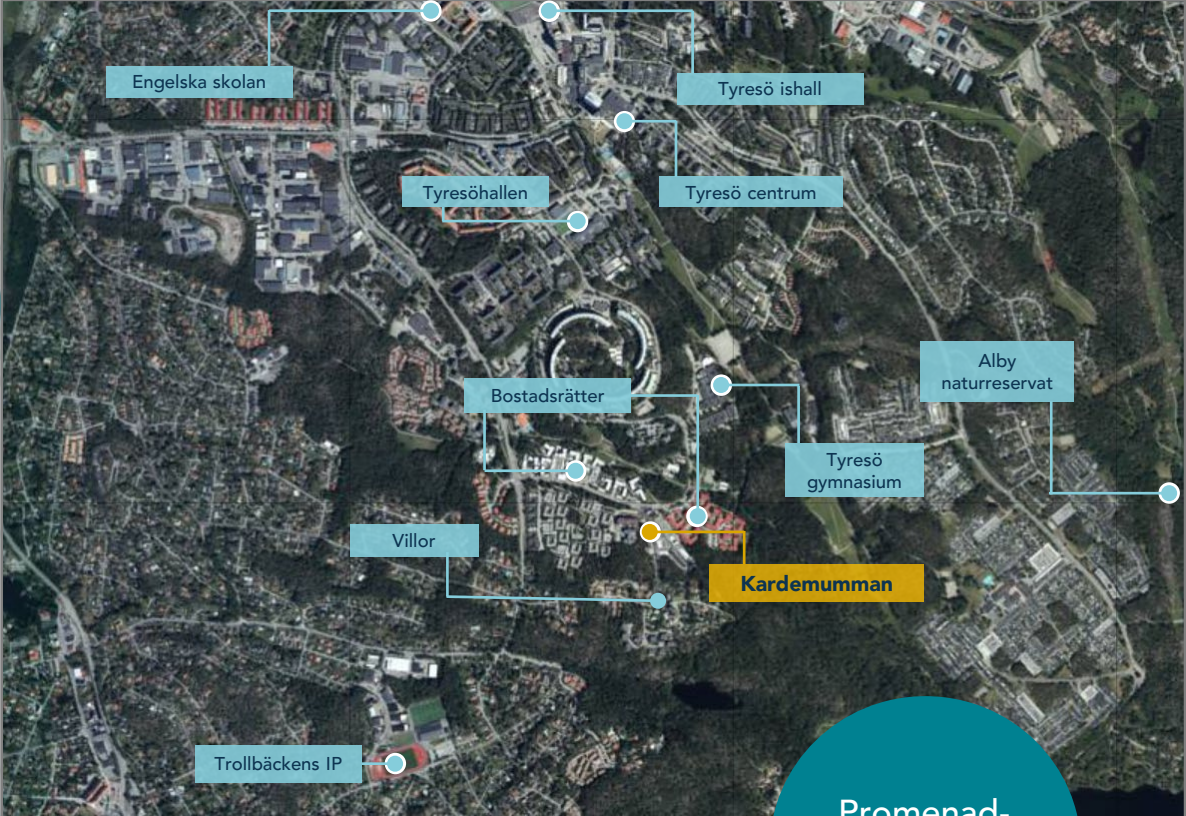


~30 min
Stockholm city



25 km
Bromma Airport

Frekventa
bussavgångar
till Stockholm



Gullmarsplan

Sköndal

Älta

Promenad-
avstånd till
Tyresö C

Bollmora

Närområdet
domineras av
BRF och villor

Fastigheten

FASTIGHETEN

Kommun	Tyresö
Fastighetsbeteckning	Tyresö Kardemumman 1
Fastighetsägare	Lefva Fastigheter AB
Adress	Kryddvägen 2A-2B
Markareal	1 573 kvm
BTA	3 150 kvm
BOA	2 370 kvm
Antal lägenheter	50 st
Genomsnittlig lägenhetsarea	47 kvm
Antal parkeringsplatser <i>(varav garage)</i>	28 st <i>(12 st)</i>
Byggår	2018
Miljöklassning	Projekterat för miljöbyggnad silver

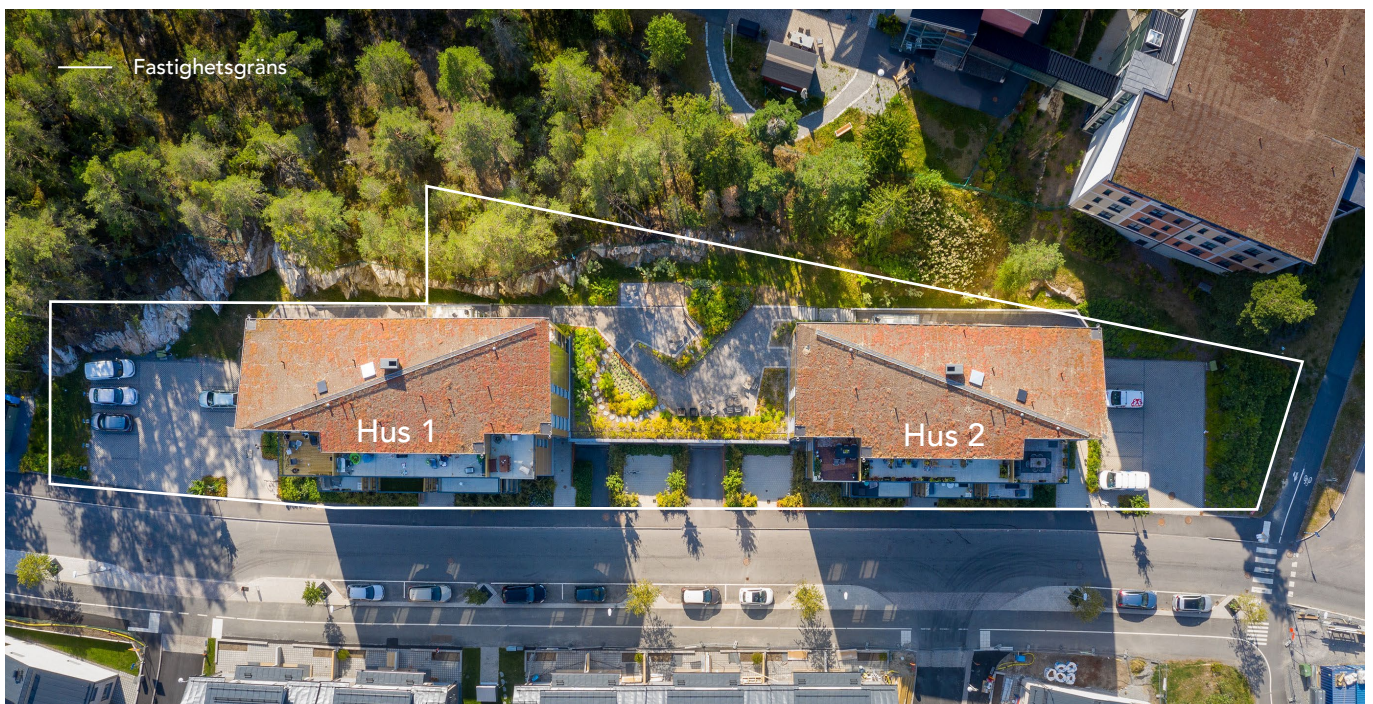
KARDEMUMMAN 1

Fastigheten är bebyggd med två huskroppar med fem våningar vardera. Huskropparna är sammankopplade genom ett garage i markplan. En överväldigande del av lägenheterna har tillgång till minst en uteplats, balkong eller terrass.

Byggnaderna inrymmer sammanlagt 50 lägenheter fördelat jämt mellan de två huskropparna. Den totala bruttoarean uppgår till 3 150 kvm och BOA uppgår till 2 370 kvm. Lägenhetsstorlekar varierar mellan 1 RoK och 4 RoK med en genomsnittlig lägenhetsstorlek om 47 kvm.

Till fastigheten hör 28 parkeringsplatser varav tolv är belägna i garage. I markplan finns också teknikutrymmen, cykelrum samt ett logistikrum som möjliggör för smidigare paket-leveranser för de boende. Samtliga lägenheter har också tillgång till var sitt förråd som återfinns på markplan.

Mellan de två huskropparna finns en större uteplats tillgänglig för samtliga hyresgäster.



TEKNISK BESKRIVNING

Grundläggning	Isolerad platta på mark
Stomme	Betong
Fasad	Anodiserad aluminiumplåt
Balkonger	Inspända balkonger av betong
Fönster	2+1 glas
Tak	Sedumtak
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX

Underhållsfria
fasader i
aluminium

Projekterat för
Miljöbyggnad
Silver

Attraktiva
boendemiljöer



PLATSBYGGD KONSTRUKTION

Husens grundläggning är platta på mark med underliggande cellplastisolering. Stommen i huset är av platsgjuten betong med utfackningsväggar i trä. Huset har en luftad fasad klädd med en anodiserad plåt i aluminium med en nyans av koppar. Balkongerna är inspända och av betong. Fönstren är av typ 2+1 glas och taket är belagt med sedum. Ventilationen i fastigheten är av typ FTX och huset värms upp med fjärrvärme.

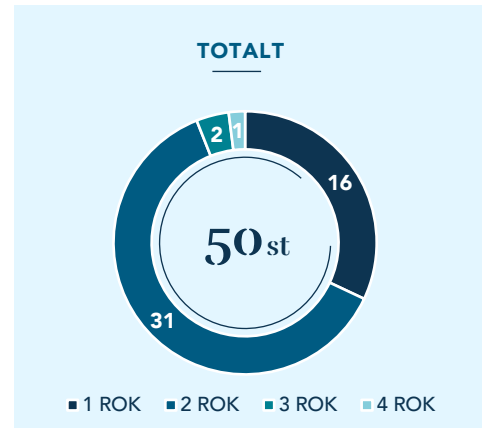
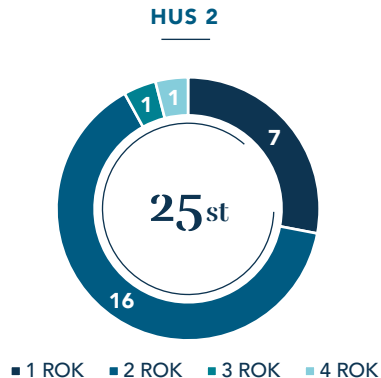
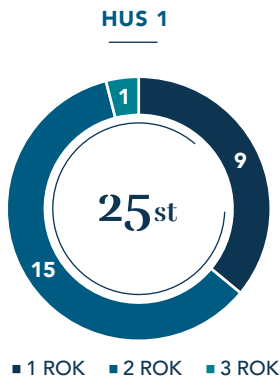
GRÖNA YTOR MED DAGVATTENHANTERING

Bostadsgårdens utformning bygger på en varsamhet mot landskapet, dess vegetation och topografi. Från gatan syns en grön karaktär med gatuträd, buskar och häckar. En stor mängd olika växtmaterial stärker den biologiska mångfalden, vilket säkerställer att fastighetens utemiljö bibehåller en god ekologisk kvalitet.

Dagvatten omhändertas lokalt då vatten från samtliga hårdgjorda ytor inom området leds till planteringsytter, buskar och träd. Vidare kompletteras detta system med åtgärder som fördröjer vattnet i infiltrationsytter och dagvattenmagasin.

Lägenhetsfördelning

LÄGENHETSFÖRDELNING



LÄGENHETSLISTA

	ROK	STORLEK BOA (m ²)	ANTAL (st)	SAMMANLAGD BOA (m ²)	MÅNADSHYRA (SEK) ¹	TOTAL ÅRSHYRA (SEK)
Hus 1	1 ROK	25	1	25	6 218	74 615
Hus 1	1 ROK	29	1	29	6 604	79 246
Hus 1	1 ROK	30	3	90	6 926	249 341
Hus 1	1 ROK	31	3	93	7 001	252 042
Hus 1	1 ROK	35	1	35	7 205	86 458
Hus 1	2 ROK	49	3	147	9 489	341 587
Hus 1	2 ROK	51	3	153	9 781	352 128
Hus 1	2 ROK	54	1	54	10 220	122 638
Hus 1	2 ROK	55	8	440	10 208	979 984
Hus 1	3 ROK	79	1	79	13 391	160 687
Summa Hus 1		46	25	1 145		2 698 727
Hus 2	1 ROK	24	1	24	6 079	72 951
Hus 2	1 ROK	30	3	90	6 926	249 341
Hus 2	1 ROK	31	3	93	6 948	250 112
Hus 2	2 ROK	49	3	147	9 489	341 587
Hus 2	2 ROK	51	4	204	9 727	466 903
Hus 2	2 ROK	54	1	54	10 260	123 121
Hus 2	2 ROK	55	8	440	10 156	974 967
Hus 2	3 ROK	79	1	79	13 391	160 687
Hus 2	4 ROK	94	1	94	15 450	185 398
Summa Hus 2		49	25	1 225		2 825 067
Summa Kardemumman 1		47	50	2 370		5 523 794

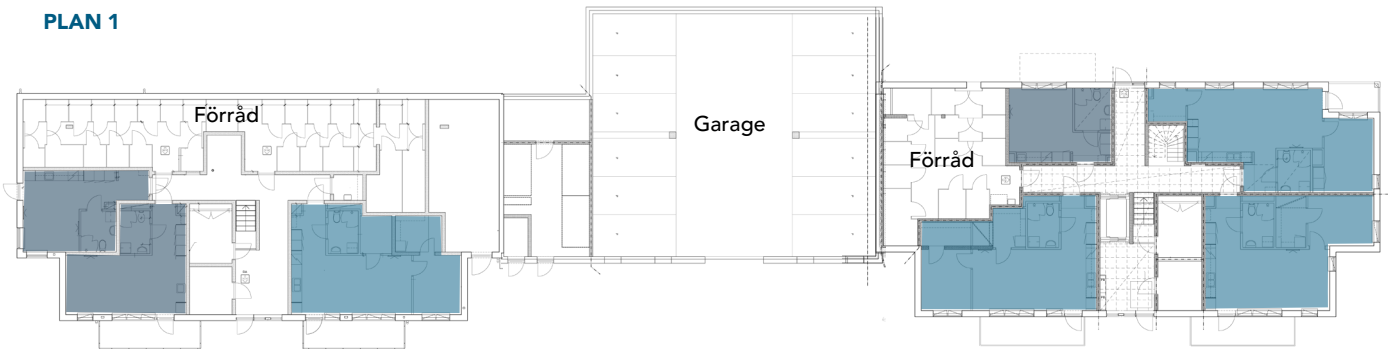
1) Genomsnittlig månadshyra per storleksgrupp, mindre variationer förekommer inom respektive grupp beroende på våningsplan, väderstreck etc.

Planlösningar

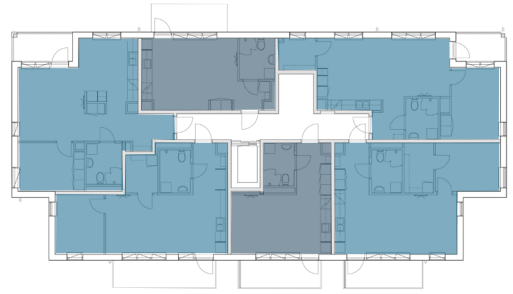
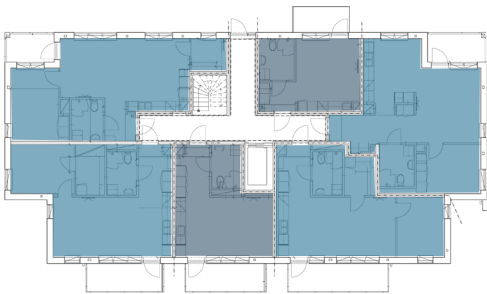
HUS 1

HUS 2

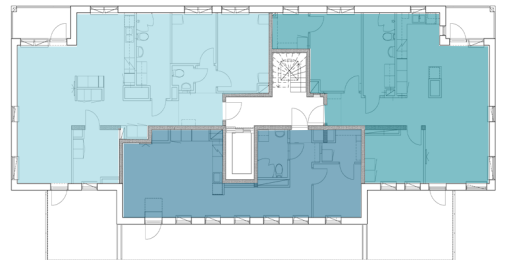
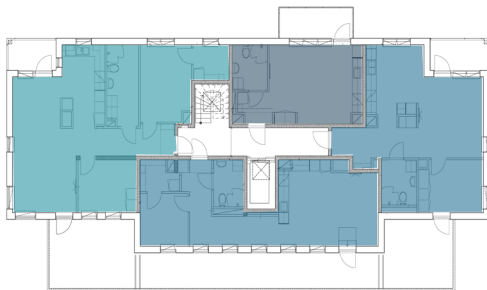
PLAN 1



PLAN 2-4



PLAN 5



1 ROK 2 ROK 3 ROK 4 ROK

Rumsbeskrivning

VARDAGSRUM

Golv	Lamellplankgolv av ek
Väggar	Gipsskivor
Tak	Betong

TOALETT

Golv	Klinker
Väggar	Kakel
Tak	Gipsskivor
Toalettstol	Golvstående
Handfat	Strand typ FMM
Tvättmöjligheter	Tvättmaskin & torktumlare
Annat	Handdukstork & fristående badkar

KÖK

Golv	Lamellplankgolv av ek
Väggar	Gipsskivor
Köksskåp	Marbodal
Bänkskiva	Trä
Stänkskydd	Plåt/laminat, borstad metallyta
Köksapparater	Spishäll, ugn, kyl/frys, integrerad fläktkåpa, större kök är utrustade med köksö med bänkskiva i massiv trä

HALL

Golv	Lamellplankgolv av ek
Väggar	Gipsskivor
Tak	Betong
Annat	Garderob med medicinskåp städgarderob



Badrum



Kök



Uteplats med utsikt mot intelliganda bostadsrättsförening



Trapphus i hus 2



Hus 2 med garage

Finansiell information

HYRESINTÄKTER 2022

Normhyran för bostäderna uppgår till 1 900 kr/kvm, vilket motsvarar en effektiv hyra om 2 329 kr/kvm. Utöver bostadshyra debiteras vattenförbrukning och internet respektive hyresgäst. Hyresgästerna har egna avtal avseende hushållsel.

Månadshyran för parkeringsplatser och garageplatser uppgår till 533 respektive 797 kr/plats/mån inklusive moms.

Samtliga lägenheter och parkeringsplatser är uthyrda och omflyttningen har de senaste tre åren varit åtta lägenheter i genomsnitt per år.

DRIFTSKOSTNADER 2022

Taxebundna kostnader (elektricitet, vatten och avlopp, uppvärmning, internet och sophantering) samt försäkring är baserat på faktiskt utfall under perioden jan-aug 2022 annualiserat till helår 2022.

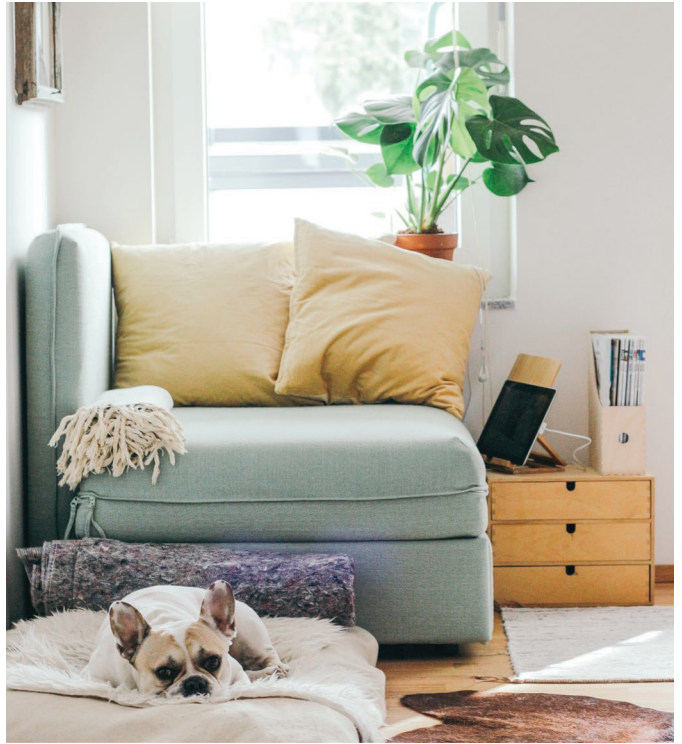
För reparationer och underhåll, fastighetsskötsel samt försäkring är kostnader baserade på schabloner av Pangea.

DRIFTNETTO ¹⁾	2020	2021	2022 JAN-AUG	2022P	2023P ¹⁾	
	TKR	TKR	TKR	TKR	TKR	KR/KVM
<i>Intäkter</i>						
Bostad	5 373	5 502	4 196	5 524	5 800	2 447
Debitering vatten	174	153	133	177	195	82
Debitering internet	124	134	96	128	141	60
Parkering ²⁾	28	72	102	102	113	586
Garage ²⁾	73	89	115	115	126	877
Hyresintäkt	5 772	5 950	4 642	6 046	6 375	2 690
<i>Kostnader</i>						
Elektricitet	-86	-97	-83	-111	-122	-51
VA	-152	-226	-156	-208	-228	-96
Värme	-265	-286	-213	-284	-313	-132
Internet	-134	-144	-84	-112	-123	-52
Sophämtning	-29	-30	-22	-29	-32	-14
Taxebundet	-666	-783	-558	-744	-818	-345
Reparationer och underhåll ³⁾	-89	-124	-41	-119	-119	-50
Fastighetsskötsel ³⁾	-339	-343	-154	-119	-119	-50
Försäkring	-40	-41	-38	-41	-41	-17
Övriga kostnader	-468	-508	-233	-278	-278	-117
Totala kostnader	-1 134	-1 291	-790	-1 022	-1 096	-463
Driftnetto	4 638	4 659	3 852	5 024	5 278	2 227

1) Bostadshyresintäkter har prognosticerats öka med 5%. Andra intäkter och kostnader har prognosticerats öka med 10%.

2) Kr/kvm avser hyresintäkt/plats/månad.

3) Kostnadsschabloner.



Kommunfakta

Tyresö är beläget i Stockholms län endast 18 kilometer sydöst om Stockholm med Östersjön och Stockholms skärgård i öster. Kommunen gränsar i norr till Nacka kommun, i nordöst till Värmdö kommun, i söder till Haninge kommun och i väster till Huddinge kommun.

TYRESÖ

I början av 1900-talet styckades de stora landarealerna upp för att påbörja bebyggelsen av fritidshus. De första decennierna eskalerade byggtakten kraftigt och 50 år senare omvandlades fritidshusen till permanenta bostäder varpå ett nytt bostadsområde skapades.

GENERELL KOMMUNINFORMATION

Län	Stockholms Län
Landskap	Södermanland
Folkmängd	49 062
Skattesats	31,58%
Politisk majoritet (2018*)	S, L, MP
Öppen arbetslöshet, 2021	3,0%
Kommunalt bostadsbolag	Tyresö Bostäder AB

*) Politisk majoritet 2022 ännu ej fastställt.

Rikt föreningsliv

- Tyresö har ett rikt föreningsliv med över 200 föreningar inom dess kommungränser som bedriver verksamhet dagligen.



Tyresövallen, i centrum av Tyresös idrottskomplex



Förskola i Tyresö



BEFOLKNING

Tyresö har haft en stabil och positiv befolknings-tillväxt under en lång tid och kommunbefolkningen uppgick till 49 062 invånare per 31 december 2021. Under perioden 2010 – 2019 ökade befolkningen med 14 procent i kommunen.

Kommunbefolkningens medelålder är 40,2 år, vilket är något lägre än Sverigesnittet på 41,6 år. 16,8 procent av befolkningen är 65 år eller äldre, vilket är lägre än Sverigesnittet på 20,3 procent.

NÄRINGS- OCH ARBETSMARKNAD

Tyresö kommun har ett differentierat näringsliv som karaktäriseras av de många småföretagen i kommunen men även medelstora och större företag.

Företagen är verksamma inom olika branscher, där den bransch som sysselsätter störst andel av arbetskraften (18%) är utbildning. Andra stora branscher är byggverksamhet (16%), vård och omsorg (16%) och företagstjänster (11%).

Största privata företagen är Nobina, Sehed Fasad och LW Sverige. De största offentliga arbetsgivarna är Tyresö kommun, Stockholms Läns Landsting och Postnord.

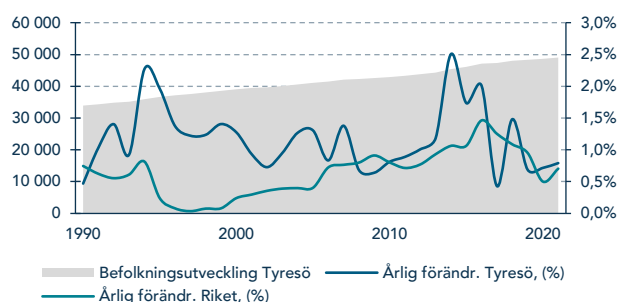
Arbetslöshet

Den totala arbetslösheten uppgick i september 2021 till 5,9 procent, vilket kan jämföras med ett Sverigesnitt på 8,4 procent samt ett snitt för Stockholms Län på 8,0 procent.

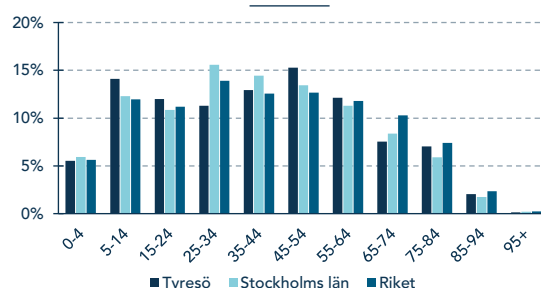
Förvärvsinkomst

Medelförvärvsinkomsten år 2020 i Tyresö Kommun var 435 tkr år vilket är högre än Sverigesnittet på 374 tkr och i linje med Stockholms Län på 437 tkr samma år.

BEFOLKNINGSUTVECKLING 1990-2021

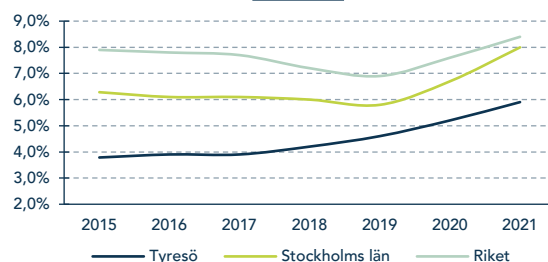


ÅLDERSTRUKTUR



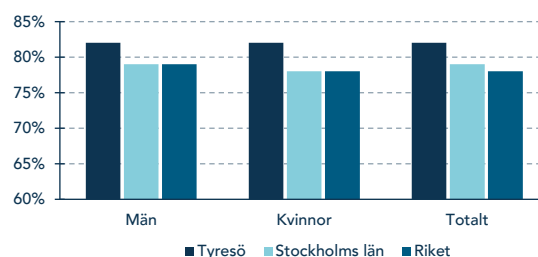
ARBETSLÖSHETSUTVECKLING

Total arbetslöshet

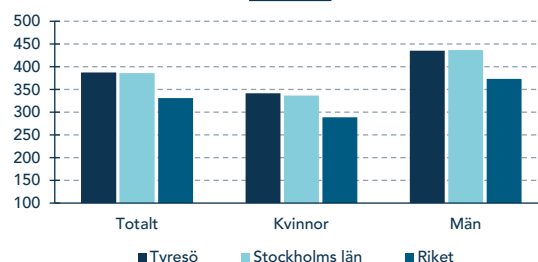


FÖRVÄRVSFREKVEN

Andel av befolkningen mellan 20-65 år med förvärsarbete



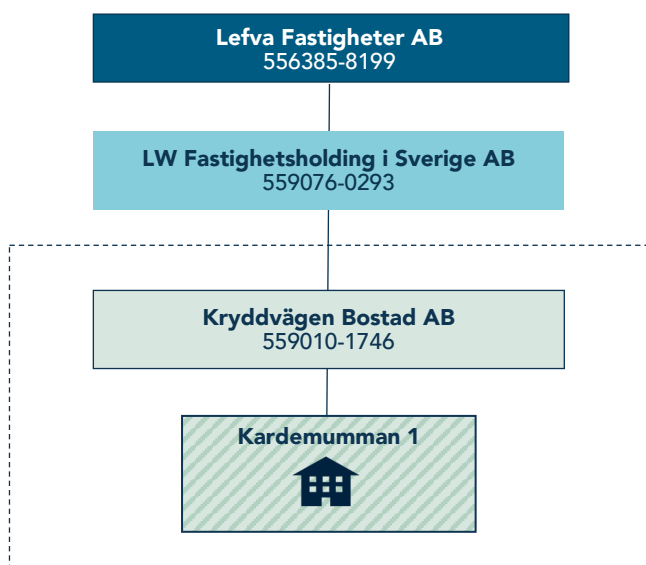
MEDEFÖRVÄRSINKOMST



Källor: Tyresö kommun, SCB

Försäljningsprocessen

BOLAGSSTRUKTUR



TRANSAKTIONSSTRUKTUR

LW Fastighetsholding i Sverige AB avyttrar 100% av aktierna i Kryddvägen Bostad AB som i sin tur är lagfaren ägare av fastigheten Tyresö Kardemumman 1.

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Uppskattat skattemässigt restvärde för Fastigheten uppgår till [redacted] tkr per 2022-09-30.

PANTBREV

Det finns uttagna pantbrev om totalt 89 300 tkr.

Deadline
indikativa bud
**25
Oktober
2022**

INDIKATIVT BUD

Baserat på de uppgifter som presenteras i denna promemoria inbjuds potentiella intressenter att lämna indikativa bud.

Av det indikativa budet ska framgå följande:

- Information om det förvärvande bolaget
- Bud i svenska kronor på underliggande projektet/projekten
- Eventuella villkor för budet, såsom styrelsegodkännande och finansieringsvillkor, eventuella avdrag för latent skatt etc.

I det indikativa budet ombeds potentiella investerare att utgå från att det inte finns några värden eller skulder i bolaget/bolagen.

Indikativa bud ska vara Pangea tillhanda per mail senast den **25 Oktober 2022**.

ml@pangeapartners.se / af@pangeapartners.se

Kontaktinformation



Andreas Friberg

Director & Partner
+46 73 676 74 82
af@pangeapartners.se



Markus Linell

Associate Director
+46 72 195 47 77
ml@pangeapartners.se



Christofer Pool Wiklund

Analyst
+46 76 067 28 20
cpw@pangeapartners.se

Frågor kan ställas till någon av medarbetarna på Pangea. Var vänlig kontakta inte Säljaren utan att först ha rådgjort med någon av kontaktpersonerna på Pangea.

PANGEA PROPERTY PARTNERS

Pangea Property Partners är en oberoende nordisk Corporate finance- och rådgivningsfirma specialiserade på fastighetssektorn. Företaget har kontor i Stockholm, Oslo och London. Pangea har varit rådgivare i de största nordiska transaktionerna fyra år i rad.



STOCKHOLM

Norrlandsgatan 15, 7th floor
Box 7740, 103 95 Stockholm, Sweden

pangeapartners.se

OSLO

Tjuvholmen Allé 3, 8th floor
N-0250 Oslo, Norway

pangeapartners.no

LONDON

Berkeley Square House, Berkeley Square
London W1J 6BD, United Kingdom

pangeapartners.co.uk

This presentation has been prepared by Pangea Property Partners KB and Pangea Property Partners AS ("Pangea") for the exclusive use of the party to whom Pangea delivers this presentation (together with its subsidiaries and affiliates, the "Company") using information provided by publicly available information. The valuations, forecasts, estimates, opinions and projections contained herein involve elements of subjective judgment and analysis. Pangea has not independently verified the information contained herein, nor does Pangea make any representation or warranty, either express or implied, as to the accuracy, completeness or reliability of the information contained in this presentation. It should not be regarded by the recipients as a substitute for the exercise of their own judgment. This presentation may contain forward-looking statements. Pangea undertakes no obligation to update these forward-looking statements for events or circumstances that occur subsequent to such dates. Any information or opinion expressed herein is subject to change without notice. Any estimates or projections as to events that may occur in the future (including projections of revenue, expense, net income and stock performance) are based upon the best judgment of Pangea from the information provided by publicly available information as of the date of this presentation. There is no guarantee that any of these estimates or projections will be achieved. Actual results will vary from the projections and such variations may be material. Nothing contained herein is, or shall be relied upon as, a promise or representation as to the past or future. Pangea, its affiliates, directors, officers, employees and/or agents expressly disclaim any and all liability relating or resulting from the use of all or any part of this presentation.

This presentation has been prepared solely for informational purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell any securities or related financial instruments. The Company should not construe the contents of this presentation as legal, tax, accounting or investment advice or a recommendation. The Company should consult its own counsel, tax and financial advisors as to legal and related matters concerning any transaction described herein. This presentation does not purport to be all-inclusive or to contain all of the information that the Company may require. No investment, divestment or other financial decisions or actions should be based solely on the information in this presentation.

This presentation has been prepared on a confidential basis solely for the use and benefit of the Company; provided that the Company and any of its employees, representatives, or other agents may disclose to any and all persons, without limitation of any kind, the tax treatment and tax structure of the transaction and all materials of any kind (including opinions or other tax analyses) that are provided to the Company relating to such tax treatment and tax structure. Distribution of this presentation to any person other than the Company and those persons retained to advise the Company, who agree to maintain the confidentiality of this material and be bound by the limitations outlined herein, is unauthorized. This material must not be copied, reproduced, distributed or passed to others at any time, in whole or in part, without the prior written consent of Pangea.

© 2022 Pangea Property Partners KB and Pangea Property Partners AS. All rights reserved. Pangea specifically prohibits the redistribution of this material and accepts no liability whatsoever for the actions of third parties in this respect.