

BAJONETTEN 3, KRISTIANSTAD

Fastighetsdatablad

Objekt nr		Värdetidpunkt	2019-02-27
Beteckning	Bajonetten 3	Kalkylen utförd av	Henrik Roderhult, MRICS
Adress	Kanalgatan 50 etc.	Datum	2019-02-27
Område	Centrum	Besiktningdatum	Ej besiktigad
Kommun	Kristianstad		
Län	Skåne	Tomtareal	9 213 m²

Taxeringsinformation

Typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Värdeår 2019

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Lokaler	0	28 190	28 190	1,0 %	281 900	81
Summa	0	28 190	28 190		281 900	81

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
			tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²
Butik	3 484	100 %	1 772	509	1 436	412	0	0	1 436	412
Summa	3 484	100 %	1 772	509	1 436	412	0	0	1 436	412
	Antal kontrakt/platser	Antal kontrakt/platser								
Summa	-	-	1 772	509	1 436	412	0	0	1 436	412

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. **) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.

Bajonetten 3

Uppdrag och syfte

Av Brinova AB har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för Bajonetten 3 upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är interna överväganden.

Värderingsstandard och förutsättningar

Värderingen är utförd enligt IVS och RICS standard. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat anges i denna rapport.

Underlag

Hyresintäkter, kostnader, areor samt övrig information är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

Värderingsmetod

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 32 400 000 kr (32,4 Mkr).

Värdebedömningen är utförd av Henrik Roderhult, Av RICS auktoriserad fastighetsvärderare, MRICS.

BAJONETTEN 3, KRISTIANSTAD

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

Q3-Q4

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Lokaler: andel löpande kontrakt	100,0%	74,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	7%	0%	2%	5%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	
INTÄKTER	(kr/m ² år 1)	(initialt 0%)									
Lokaler	(509)	886	959	1 494	1 524	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717
Tillägg fastighetsskatt	(21)	36	72	72	76	76	76	81	81	81	86
Tillägg värme, övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	(0)	0	-21	-78	-112	-114	-116	-119	-121	-123	-126
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(529)	922	1 010	1 488	1 488	1 517	1 546	1 579	1 609	1 640	1 676
KOSTNADER	(kr/m ² år 1)										
Driftkostnad	(65)	113	231	236	240	245	250	255	260	265	271
Avsättning för periodiskt underhåll	(50)	87	178	181	185	189	192	196	200	204	208
Fastighetsskatt lokaler	(81)	141	282	282	299	299	299	317	317	317	337
Fastighetsskatt industri	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(196)	341	691	699	724	733	742	769	778	787	816
Driftnetto, tkr	(333)	581	319	789	764	784	804	811	832	853	860
Avgår, tillkommer											
Investering											
Förväntat kassaflöde, tkr		581	319	789	764	784	804	811	832	853	860

Kalkylränta	9,1%
Direktavkastning sista årets netto	7,0%

Restvärde år 10, tkr	12 291
Nuvärde restvärde år 10, tkr	5 862
Nuvärde årliga driftnetton år 1-9, tkr	4 543
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	22 000
	0
Avrundning	-6

MARKNADSVÄRDE 32 400 000 kr

Värdetidpunkt	feb-2019
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Uthyrbar area	3 484 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	9 300
Första årets driftnetto/marknadsvärde	3,6%
Marknadsvärde/första årets hyra	17,6
Marknadsvärde/marknadshyra	21,5
Taxeringsvärde, tkr	28 190
Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,1

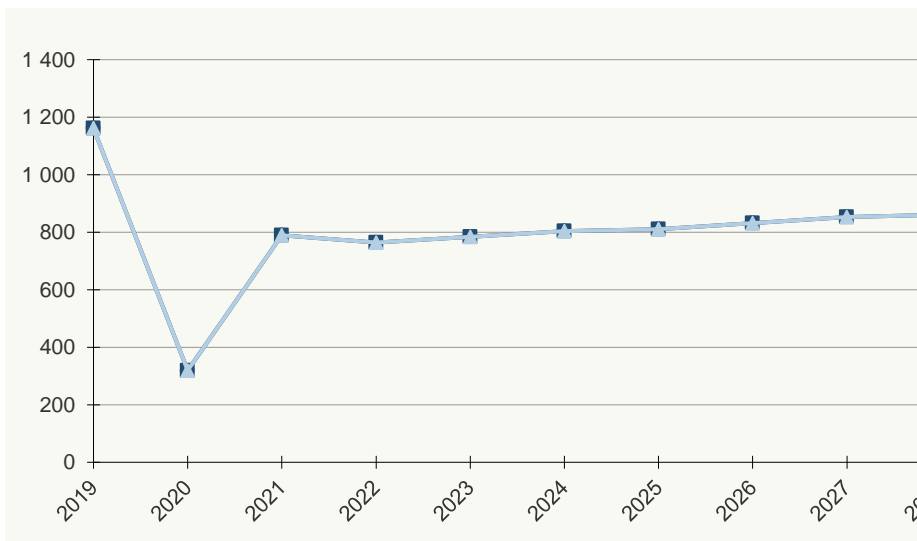


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

BAJONETTEN 3, KRISTIANSTAD
Kanalgatan 50 etc.

Hyreslista
2019

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt
	Willys befintligt avtal	Butik	1 915	jan-19	okt-20	841	100	330,72	841	439 (476)	750	100	72	
	Övriga Butiker	Butik	1 569	jan-19	dec-19	931		330,72	931	594 (594)	0	100		



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighets-strategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderings-tidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn, Estonia
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011, Latvia
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Gediminas av. 20

BAJONETTEN 6, KRISTIANSTAD

Fastighetsdatablad

Objekt nr
Beteckning **Bajonetten 6**
Adress **Kanalgatan 50 etc.**
Område **Centrum**
Kommun **Kristianstad**
Län **Skåne**

Värdetidpunkt **2019-02-27**
Kalkylen utförd av **Henrik Roderhult, MRICS**
Datum **2019-02-27**
Besiktningsdatum **Ej besiktigad**
Tomtareal **4 731 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Värdeår 2019

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Summa	0	0	0		0	0

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²		
Utbildning	2 500	100 %	0	0	0	0	1 250	500	1 250	500
Summa	2 500	100 %	0	0	0	0	1 250	500	1 250	500
	Antal kontrakt/platser	Antal kontrakt/platser								
P-platser	195	0	1 000	5 128	1 000	5 128	0	0	1 000	5 128
Summa	-	-	1 000	#DIV/0!	1 000	#DIV/0!	1 250	500	2 250	900

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. **) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.

Bajonetten 6 - Ingen förskola

Uppdrag och syfte

Av Brinova AB har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för Bajonetten 6 upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är interna överväganden.

Värderingsstandard och förutsättningar

Värderingen är utförd enligt IVS och RICS standard. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat anges i denna rapport.

Underlag

Hyresintäkter, kostnader, areor samt övrig information är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

Värderingsmetod

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 17 400 000 kr (17,4 Mkr).

Värdebedömningen är utförd av Henrik Roderhult, Av MRICS auktoriserad fastighetsvärderare, MRICS.

BAJONETTEN 6, KRISTIANSTAD

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

Q3-Q4

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Lokaler: andel löpande kontrakt	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	5%	67%	40%	25%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	
INTÄKTER	<i>(kr/m² år 1)</i>	<i>(initialt 56%)</i>									
Lokaler	(400)	500	1 020	2 341	2 388	2 435	2 484	2 534	2 585	2 636	2 689
Tillägg fastighetsskatt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	-(268)	-335	-408	-585	-239	-244	-124	-127	-129	-132	-134
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(132)	165	612	1 756	2 149	2 192	2 360	2 407	2 455	2 504	2 555
KOSTNADER	<i>(kr/m² år 1)</i>										
Driftkostnad	(230)	288	587	598	610	622	635	648	660	674	687
Avsättning för periodiskt underhåll	(70)	88	179	182	186	189	193	197	201	205	209
Fastighetsskatt lokaler	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt industri	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(300)	375	765	780	796	812	828	845	862	879	896
Driftnetto, tkr	-(168)	-210	-153	975	1 353	1 380	1 532	1 563	1 594	1 626	1 658
Avgår, tillkommer											
Investering											
Förväntat kassaflöde, tkr	-210	-153	975	1 353	1 380	1 532	1 563	1 594	1 626	1 658	

Kalkylränta	9,1%
Direktavkastning sista årets netto	7,0%

Restvärde år 10, tkr	23 688
Nuvärde restvärde år 10, tkr	11 299
Nuvärde årliga driftnetton år 1-9, tkr	6 084
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	18

MARKNADSVÄRDE 17 400 000 kr

Värdetidpunkt	feb-2019
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Uthyrbar area	2 500 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	6 960
Första årets driftnetto/marknadsvärde	-2,4%
Marknadsvärde/första årets hyra	52,7
Marknadsvärde/marknadshyra	7,7
Taxeringsvärde, tkr	0
Marknadsvärde/taxeringsvärde	

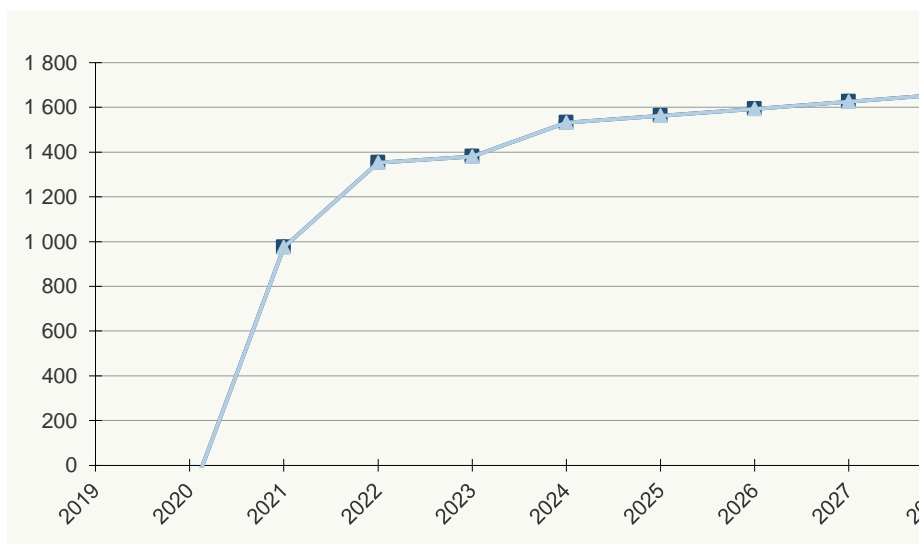


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

BAJONETTEN 6, KRISTIANSTAD
Kanalgatan 50 etc.

Hyreslista
2019

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt
	Outhyr, vakant till 2020-12-31	Utbildning	2 500				100	330,72			500	100		
	Parkering	P-platser	195	jan-20	dec-20	1 000	100	330,72	1 000	5 128 (5 128)	5 128	100		

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighets-strategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderings-tidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn, Estonia
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011, Latvia
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Gediminas av. 20

BAJONETTEN 6, KRISTIANSTAD

Fastighetsdatablad

Objekt nr
Beteckning **Bajonetten 6**
Adress **Kanalgatan 50 etc.**
Område **Centrum**
Kommun **Kristianstad**
Län **Skåne**

Värdetidpunkt **2019-02-27**
Kalkylen utförd av **Henrik Roderhult, MRICS**
Datum **2019-02-27**
Besiktningdatum **Ej besiktigad**
Tomtareal **4 731 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 823, specialenhet, vårdbyggnad

Värdeår 2019

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Summa	0	0	0		0	0

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra			
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*) tkr		Bedömd hyra*) kr/m ²		Bedömd hyra*) tkr		Bedömd hyra*) kr/m ²			
Utbildning	1 800	100 %	0	0 %	3 240	1 800	3 240	1 800	0	0	3 240	1 800
Summa	1 800	100 %	0	0 %	3 240	1 800	3 240	1 800	0	0	3 240	1 800
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
P-platser	195		0		1 000	5 128	1 000	5 128	0	0	1 000	5 128
Summa	-	-	-	-	4 240	2 356	4 240	2 356	0	0	4 240	2 356

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. **) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.

Bajonetten 6 - Förskola byggs

Uppdrag och syfte

Av Brinova AB har Newsec erhållit uppdraget att bedöma förhandsvärdet för Bajonetten 6 upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är interna överväganden.

Värderingsstandard och förutsättningar

Värderingen är utförd enligt IVS och RICS standard. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat anges i denna rapport.

Värderingen är gjord under förutsättningen att ett kontrakt tecknas med Kristianstads kommun avseende en förskola enligt erhållna uppgifter.

Underlag

Hysesintäkter, kostnader, areor samt övrig information är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

Värderingsmetod

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

Värdebedömning

Förhandsvärde per värdetidpunkten bedöms till 35 600 000 kr (35,6 Mkr).

Värdebedömningen är utförd av Henrik Roderhult, Av RICS auktoriserad fastighetsvärderare, MRICS.

BAJONETTEN 6, KRISTIANSTAD

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

Q3-Q4

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%		
Lokaler: andel löpande kontrakt	100,0%	100,0%	0,0%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	76,4%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	5%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	5%	5%
INTÄKTER																															
Lokaler	(556)	500	1 020	1 040	4 499	4 589	4 681	4 775	4 870	4 968	5 067	5 168	5 272	5 377	5 485	5 594	5 706	5 821	5 937	6 056	6 177	6 300	6 426	6 555	6 686	6 820	6 956	7 095	7 237	7 382	7 530
Tillägg fastighetsskatt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tillägg värme, övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vakans, hyresförlust	(0)	0	0	-45	-54	-55	-56	-57	-59	-60	-61	-62	-63	-65	-66	-67	-69	-70	-71	-73	-74	-76	-77	-79	-80	-82	-84	-85	-369	-376	
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summa intäkter, tkr	(556)	500	1 020	1 040	4 454	4 535	4 626	4 719	4 813	4 909	5 007	5 108	5 210	5 314	5 420	5 529	5 639	5 752	5 867	5 984	6 104	6 226	6 351	6 478	6 607	6 739	6 874	7 012	7 152	7 013	7 153
KOSTNADER																															
Driftkostnad	(123)	111	225	460	469	478	488	498	508	518	528	539	550	561	572	583	595	607	619	631	644	657	670	683	697	711	725	740	754	770	785
Avsättning för periodiskt underhåll	(70)	63	129	131	134	136	139	142	145	148	151	154	157	160	163	166	170	173	176	180	184	187	191	195	199	203	207	211	215	219	224
Fastighetsskatt lokaler	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt industri	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(193)	174	354	591	603	615	627	640	652	666	679	692	706	720	735	749	764	780	795	811	827	844	861	878	896	914	932	951	970	989	1 009
Driftnetto, tkr	(363)	327	666	449	3 852	3 921	3 999	4 079	4 160	4 244	4 329	4 415	4 503	4 593	4 685	4 779	4 875	4 972	5 072	5 173	5 276	5 382	5 490	5 600	5 712	5 826	5 942	6 061	6 182	6 024	6 145
Avgår, tillkommer																															
Investering		-33 000																													
Förväntat kassaflöde, tkr		-32 674	666	449	3 852	3 921	3 999	4 079	4 160	4 244	4 329	4 415	4 503	4 593	4 685	4 779	4 875	4 972	5 072	5 173	5 276	5 382	5 490	5 600	5 712	5 826	5 942	6 061	6 182	6 024	6 145

Kalkylräntor	5,3%	t.o.m år 2046	därefter 8,7%
Direktavkastning sista årets netto	6,6%		
Kalkylränta tillägg/avdrag	2,0%		
Restvärde år 30, tkr	93 452		
Nuvärde restvärde år 30, tkr	8 655		
Nuvärde årliga driftnetton år 1-29, tkr	59 974		
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	-33 000		
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0		
	0		
Avrundning	-29		
MARKNADSVÄRDE	35 600 000 kr		

Värdetidpunkt	feb-2019
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Uthyrbar area	1 800 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	19 778
Första årets driftnetto/marknadsvärde	1,8%
Marknadsvärde/första årets hyra	35,6
Marknadsvärde/marknadshyra	8,4
Taxeringsvärde, tkr	0
Marknadsvärde/taxeringsvärde	

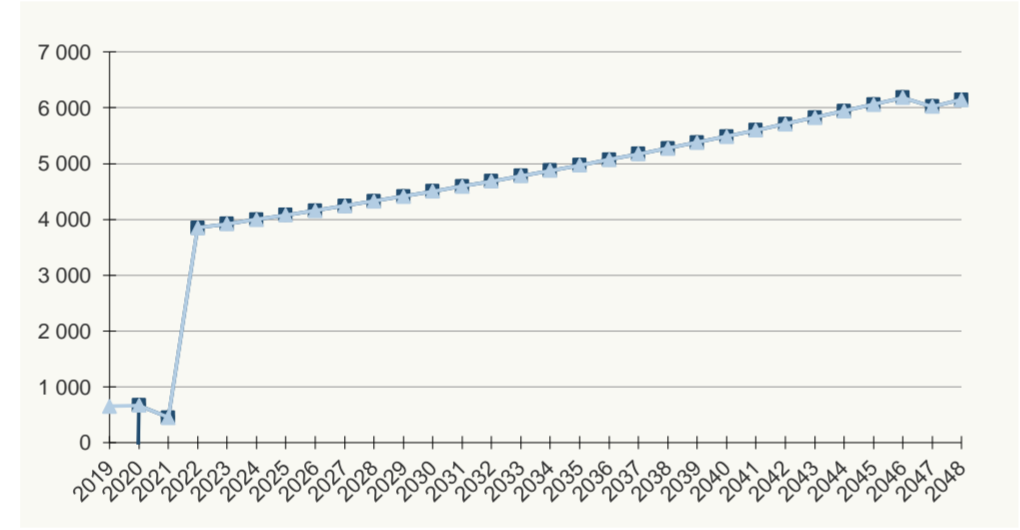


Diagram: Driftnetto och kassaflöde



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighets-strategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderings-tidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn, Estonia
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011, Latvia
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Gediminas av. 20