

## ANBUDSUNDERLAG

### FASTIGHETS AB Nivi

---

#### BAKGRUND

Bolaget Byggmästare S.A. Englund Aktiebolag, org.nr 556418-8679, (**"Konkursbolaget"**), försattes i konkurs den 8 januari 2025 vid Haparanda tingsrätt, varvid advokat Hans Andersson vid Advokatbyrån Kaiding förordnades till konkursförvaltare.

Konkursbolaget är ägare till samtliga aktier i L & L Englund Fastigheter i Kalix AB, org.nr. 559045-4145, (**"L&L"**). L&L äger i sin tur samtliga aktier i Fastighets AB Nivi, org.nr 556045-3499, (**"AB Nivi"**).

AB Nivi med tillgångar utbjuds härmed till försäljning. Tillgångarna utgörs av samtliga 10 000 aktier i AB Nivi och därmed indirekt de två fastigheterna Kalix Vargen 6 (**"Vargen 6"**) och Kalix Manhem 8 (**"Manhem 8"**). Det finns möjlighet att förvärva hela AB Nivi genom ett aktieförvärv med där ingående fastigheter alternativt förvärva Vargen 6 och Manhem 8 tillsammans eller var för sig.

#### VERKSAMHET

AB Nivi äger fastigheterna Vargen 6 och Kalix Manhem 8. AB Nivi är också lagfaren ägare av fastigheten Kalix 6:92. Fastigheten Kalix 6:92 är dock överlåtten till annan som ännu inte sökt lagfart för förvärvet. Fastigheten Kalix 6:92 ingår därför inte bland AB Nivis tillgångar.

AB Nivis verksamhet består i huvudsak av uthyrning av två kommersiella fastigheter med bostadslägenheter. AB Nivi är ett renodlat fastighetsbolag och ingen annan verksamhet har bedrivits i bolaget.

Bolaget har ingen anställd personal.

## VARGEN 6

Vargen 6 är belägen på adressen Norra Parkgatan 6 A-D i Kalix. Tomtarealen uppgår till 1 513 m<sup>2</sup>. Hyreshuset är ett tvåvåningshus med loftgång. Hyreshuset innehåller fyra bostadslägenheter samt garage/p-platser. Boarean uppgår till totalt 378 m<sup>2</sup>. Bostadslägenheterna har sedan år 2015 hyrts av Migrationsverket. Hyreskontrakten gäller tillsvidare med en uppsägning om tre månader.

Hysesintäkterna för lägenheter och garage år 2024 uppskattas uppgå till 770 000 kr. Hyrorna är varmhyror. Nivi AB står för samtliga driftskostnader i relation till hyresgästerna. Driftskostnader år 2024 uppskattas uppgå till 270 000 kr inklusive periodiskt underhåll.

Vargen 6 har värderats av Aldrin Fastighetskonsult AB den 4 april 2024, se Bilaga 1, till 7 700 000 kr. Kalkylräntan bedöms till 8,5 % och direktavkastningskravet till 6,5 %.



Det finns sammanlagt tre pantbrev uttagna i fastigheten om totalt 5 150 000 kr. Pantbrevet är pantsatta som generell säkerhet till förmån för AB Nivis lån i Swedbank.

## MANHEM 8



Manhem 8 är belägen på adressen Backgatan 21 C-H i Kalix. Tomtarealen uppgår till 1 109 m<sup>2</sup>. Hyreshuset är ett tvåvåningshus med loftgång och hiss. Hyreshuset innehåller sex bostadslägenheter med tre rum och kök samt garage/p-platser. Boarean uppgår till totalt 393 m<sup>2</sup>. På gårdsplanen finns en fristående byggnad med förråd tillhörande respektive bostadslägenhet. Samtliga ytor är uthyrda.

Hysesintäkterna för år 2024 uppskattas uppgå till 698 256 kr. Hyrorna är varmhyror. Hyresgästen betalar utöver hyran även för förbrukad hushållsel. Nivi AB står för övriga driftskostnader i relation till

hyresgästerna. Driftskostnaderna år 2024 uppskattas uppgå till 188 049 kr inklusive periodiskt underhåll.

Manhem 8 har värderats av Aldrin Fastighetskonsult AB den 4 juni 2024, se Bilaga 2, till 7 850 000 kr. Kalkylräntan bedöms till 8,5 % och direktavkastningskravet till 6,5 %.

Det finns sammanlagt två pantbrev uttagna i fastigheten om totalt 9 224 000 kr. Pantbreven är pantsatta som generell säkerhet till förmån för Swedbank.

## FINANSIELL INFORMATION

Antalet aktier i AB Nivi uppgår till 10 000 stycken och aktiekapitalet uppgår till 1 000 000 kr.

Ett ovillkorat aktieägartillskott om 5 000 000 kr har lämnats 2019-06-30.

AB Nivi har tidigare tillämpat räkenskapsår 0701-0630, men har under föregående räkenskapsår beslutat om ändring av räkenskapsår till kalenderår och därvid beslutat om förlängt räkenskapsår till och med 2024-12-31. AB Nivis senast fastställda årsredovisning avser således perioden 2022-07-01 – 2023-06-30 och framgår av Bilaga 3. AB Nivis nettoomsättning för åren 2019-2022 (enligt årsredovisning) framgår nedan.

Räkenskapsperiod	Nettoomsättning (tkr)	Resultat efter finansiella poster (tkr)
2022–2023	1 679	73
2021–2022	1 618	32
2020–2021	1 560	-413
2019/2020	2 493	2 860

Preliminär balans- och resultaträkningen per 2024-12-31 framgår av Bilaga 4. Av dessa framgår följande preliminära uppgifter avseende räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-12-31.

- Nettoomsättningen var 2 573 924 kr.
- Bolagets tillgångar hade ett bokfört värde om 14 963 296 kr.
- Eget kapital uppgick till 6 285 371 kr.
- Långfristiga skulder uppgick till 7 556 168 kr.
- Kortsiktiga skulder uppgick till 1 121 757 kr.

AB Nivi hade per 2025-01-04 bankmedel om 491 031,91 kr. AB Nivi hade per 2025-02-25 vidare företagslån och investeringslån om totalt 8 103 317 kr. Säkerheterna för lånen utgörs av pantbrev i Vargen 6 och Manhem 8 samt en kommunal borgen från Kalix kommun.

Den kommunala borgen avser ett av AB Nivis lån till Swedbank. Kapitalskulden på lånet uppgick per 2024-12-31 till 6 450 000 kr jämte ränta om 3,84 procent. Borgensåtagandet från Kalix kommun omfattar sammanlagt 6 450 000 kr. AB Nivi ersätter Kalix kommun årligen för den kommunala borgen med ett belopp motsvarande 0,15 procent av aktuell kapitalskuld.

## FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Konkursförvaltningen bjuder härmed ut AB Nivis med tillgångar ("Tillgångarna") till försäljning i enlighet med vad som framgår i detta anbudsunderlag.

- Anbuds- och försäljningsprocessen inleds med att intressenter uppmanas att anmäla sitt intresse och lämna ett indikativt *icke* bindande bud på Tillgångarna **senast den 24 mars 2025**.
- Indikativt bud och intresseanmälan måste lämnas skriftligen antingen (a) via e-post till [sofia.lilja@kaiding.se](mailto:sofia.lilja@kaiding.se) eller (b) med ordinarie post till Byggmästare S.A Englund ABs konkursbo, c/o Advokatbyrån Kaiding, Box 114, 941 23 Piteå.
- Intresseanmälan med indikativt bud måste innehålla följande information:
  - (1) Intressentens namn, företagsnamn eller liknande och personnummer eller organisationsnummer, samt kontaktinformation till den person som representerar intressenten i den fortsatta försäljningsprocessen. Om den berörda parten representeras av ett konsortium bör detta också anges i budet.
  - (2) Om budet avser samtliga aktier/samtliga tillgångar eller specifik egendom.
  - (3) Ett indikativt bud angivet i SEK.
  - (4) Villkor eller andra förutsättningar för budet.
- Efter utvärdering av inkomna intresseanmälningar och bud kommer konkursförvaltningen att välja ut de intressenter som tillåts gå vidare i försäljningsprocessen.
- De intressenter som väljs ut kommer att ges möjlighet att genomföra en sedvanlig företagsundersökning (Due Diligence) mot påtecknande av sekretessavtal.
- Efter genomförd företagsundersökning ska ett slutligt och bindande bud avges senast den **23 april kl 12.00**. Angiven slutdag är preliminär och kan komma att justeras beroende på omständigheterna i försäljningsprocessen.

Det bör noteras att respektive intressent uppmanas att noga undersöka Tillgångarna samt att konkursförvaltaren inte tar ansvar för riktigheten av uppgifterna i detta anbudsunderlag eller bilagda underlag.

Visning av fastigheterna sker efter överenskommelse med konkursförvaltningen. Vid önskemål om visning kontakta advokat Sofia Lilja, e-post: [sofia.lilja@kaiding.se](mailto:sofia.lilja@kaiding.se), tfn. 072-244 25 32.

För frågor rörande budgivning, försäljningsprocessen eller eventuella visningsbesök på fastigheterna, eller andra frågor rörande konkursen, vänligen kontakta advokat Sofia Lilja, se kontaktuppgifter ovan.

## FÖRSÄLJNINGSVILLKOR M.M.

Konkursboet förbehåller sig fri prövningsrätt och kan komma att sälja Tillgångarna även före budtidens utgång om det bedöms lämpligt.

Tillgångarna kommer att säljas i befintligt skick och köpesumman ska erläggas kontant på tillträdesdagen. Det åligger budgivaren att själva utföra besiktning av Tillgångarna.

Inför avgivande av slutligt bindande bud kommer konkursförvaltningen att presentera ett preliminärt köpekontrakt till underlag för intressenternas budgivning.