

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

PL Umeå Fastigheter AB

559138-4671



1 SAMMANFATTNING AV INVESTERINGEN

Bakgrund

- 1.1 PL Umeå Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till PL Umeå Holding AB.
- 1.2 PL Umeå Holding AB försattes i konkurs vid Umeå tingsrätt den 5 oktober 2026, varvid advokat Magnus Lindblom vid Advokatbyrån Kaiding förordnades till konkursförvaltare.
- 1.3 Konkursboet efter PL Umeå Holding AB avser att avyttra samtliga aktier i PL Umeå Fastigheter AB.

Säljare

- 1.4 Konkursboet efter PL Umeå Holding AB, 559118-8965 (nedan ”**Konkursboet**”).

Överlåtelseobjekt

- 1.5 Objektet för den aktuella försäljningen är totalt 500 aktier (nedan ”**Aktierna**”) i PL Umeå Fastigheter AB, 559138-4671 (nedan ”**Bolaget**”), vilket motsvarar (100) procent av aktierna i Bolaget.
- 1.6 Bolaget är ett renodlat fastighetsbolag vilket bedriver förvaltning och uthyrning av fastigheter.
- 1.7 Bolagets innevarande räkenskapsår har förlängts till 15 månader och löper 2025-10-01—2026-12-31.

2 INVESTERINGENS NYCKELPUNKTER

- 2.1 Vid förvärv av Aktierna övertar köparen ett finansiellt renodlat fastighetsbolag på en stark tillväxtmarknad i Umeåregionen.
- 2.2 Genom förvärvet övertar köparen en flexibel industrifastighet inom Klockarbäckens industriområde, ett attraktivt verksamhetsområde med goda kommunikationsmöjligheter. Marknadsvärdet för Fastigheten har nyligen fastställts till 10 000 000 kr ($\pm$ 500 000 kr) av oberoende mäklare.
- 2.3 Fastigheten är bebyggd med en kommersiell byggnad om totalt 816 kvm. Byggnaden lämpar sig för flera olika typer av verksamheter men läget är särskilt fördelaktigt för försäljning av motorfordon, fritidsprodukter, maskiner och annan utrustning. Fastigheten lämpar sig även väl för företag i behov av både verkstadslokaler och kontorsytor, såsom bygg- och entreprenadverksamheter.
- 2.4 Fastigheten överläts vakant och kommer vid tillträde inte att belastas med något befintligt löpande hyresavtal. Detta ger köparen möjlighet att disponera, utveckla eller hyra ut fastighetsbeståndet till marknadsmässiga villkor utifrån egna strategier.
- 2.5 Bolaget uppvisar enligt rapporterade siffror ett positivt eget kapital.
- 2.6 Bolagets innevarande räkenskapsår har förlängts med 15 månader och löper 2025-10-01—2026-12-31, vilket ger köparen möjlighet att påverka Bolagets finansiella rapporter i det förlängda bokslutet.

3 FASTIGHETSBESKRIVNING

- 3.1 Bolaget äger fastigheten Umeå Depån 1 (nedan ”**Fastigheten**”), med adress Kummelvägen 1, 901 37 Umeå. Fastigheten utgör Bolagets huvudsakliga tillgång.
- 3.2 Fastigheten är belägen inom Klockarbäckens industriområde, ett väletablerat och attraktivt verksamhetsområde, med goda kommunikationer och närhet till Norra länken (E12 och väg 92). Det strategiska läget möjliggör effektiv logistik och transport och gör fastigheten särskilt lämpad för försäljning av motorfordon, fritidsprodukter, maskiner och annan utrustning.
- 3.3 Fastigheten är delvis asfalterad och omfattar ca 4 000 kvm. Den omgärdas av stängsel och innanför stängslet finns en stålkonstruktion som installerats för att motverka stölder.
- 3.4 På Fastigheten finns en kommersiell byggnad uppförd 2006 med tillbyggnad från 2015. Den totala lokalytan uppgår till ca 816 kvm, varav ca 516 kvm utgör markplan och ca 300 kvm övre plan. Markplan är väl lämpat för verkstad, försäljning, serviceverksamhet, byggverksamhet och lättare produktion, medan övre plan inrymmer försäljningsytor, lagerytor, samt personal- och kontorsdel.
- 3.5 Byggnaden har två stora portar i verkstadsdelen, en flexibel planlösning och generösa arbetsytor, vilket gör att byggnaden lämpar sig för flera olika typer av verksamheter. Uppvärmning sker via fjärrvärme kopplad till golvvärme och kompletteras med två luftvärmepumpar. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.
- 3.6 Fastigheten har ett taxeringsvärde om 6 810 000 kr enligt taxeringsår 2025, varav byggnadsvärdet uppgår till 3 211 000 kr. Totala inteckningar uppgår till 5 500 000 kr.

4 VÄRDERING

- 4.1 Det historiskt bokförda värdet för Fastigheten, enligt balansräkningen per 2026-09-30, uppgår till 7 034 331 kr.
- 4.2 Marknadsvärdet för Fastigheten har genom värderingsutlåtande 2026-04-02 fastställts till 10 000 000 kr ($\pm$ 500 000 kr) av oberoende mäklare.
- 4.3 Enligt den aktuella värderingen föreligger ett betydande dolt övervärde jämfört med det historiskt bokförda värdet. Dolt övervärde i fastigheten redovisas enligt nedan.

Värderingspost	Belopp (SEK)
Oberoende marknadsvärdering	10 000 000 kr (intervall ($\pm$ 500 k))
Bokfört värde (byggnad & mark)	6 860 732 kr
Dolt övervärde i fastigheten	Cirka 3 139 268 kr över bokfört värde

- 4.4 Fullständigt värderingsutlåtande för Fastigheten Umeå Depån 1 biläggs, se bilaga 4.4:1.

5 FINANSIELL ÖVERSIKT

- 5.1 Redovisade siffror bygger på Bolagets preliminära resultatrappport för delperioden 2025-10-01—2026-10-21, se [bilaga 5.1:1](#).
- 5.2 Den historiska driften har främst präglats av interna koncernarrangemang i form av koncernhyresintäkter. Dessa intäkter kommer att upphöra i samband med den aktuella aktieöverlåtelsen.
- 5.3 Bolagets rörelsekostnader har främst bestått av drifts- och lokalkostnader kopplade till Bolagets löpande verksamhet.
- 5.4 Bolagets redovisade periodresultat per 2026-10-21 belastas huvudsakligen av en engångspost om 908 824 kr, hänförlig till en realisationsförlust vid en tidigare fastighetsavyttring, vilket har påverkat periodens resultat negativt.
- 5.5 Den löpande verksamheten har samtidigt uppvisat en god operativ lönsamhet med ett operativt resultat (EBITDA) om 877 006 kr.

6 BALANSRÄKNING OCH KONCERNJUSTERINGAR

- 6.1 Redovisade siffror bygger på Bolagets preliminära balansrapport för delperioden 2025-10-01—2026-10-21, se bilaga 6.1:1.
- 6.2 Det bokförda värdet för byggnad och mark, inklusive upp- och avskrivningar, är enligt balansräkningen per 2026-10-21 6 860 732 kr.
- 6.3 Bolaget redovisar per 2025-09-30 ett positivt eget kapital om 1 686 873 kr.

7 AKTIEÖVERLÅTELSE, VILLKOR OCH TILLTRÄDE

- 7.1 Konkursboet överlåter till köparen Aktierna i Bolaget i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i det slutliga aktieöverlåtelseavtalet. Överlåtelsen av Aktierna ska ske på den dag varom parterna träffar överenskommelse om (nedan ”**Tillträdesdagen**”).
- 7.2 Köparen åtar sig att vid signeringen av det slutliga aktieöverlåtelseavtalet fullfölja de finansiella åtaganden som Bolaget har vid Tillträdesdagen.
- 7.3 Fastigheten överlåts till köparen för dennes förfogande på Tillträdesdagen.

8 ANBUDSFÖRUTSÄTTNINGAR

- 8.1 Det bör noteras att potentiell köpare uppmanas att noga undersöka tillgångarna samt att Konkursboet inte ansvarar för riktigheten av uppgifterna i detta underlag.
- 8.2 Aktierna, och därmed Bolaget samt Fastigheten, överläts i befintligt skick. De rapporter som biläggs redovisar Bolagets ekonomiska ställning per 2026-10-21.
- 8.3 På Tillträdesdagen ska slutlig likvidavräkning göras utifrån Bolagets faktiska ekonomiska ställning enligt den löpande bokföringen per Tillträdesdagen. Köpeskillingen ska därefter justeras baserat på avvikelsen mellan det faktiska utfallet och de siffror som legat till grund för anbudspriset.
- 8.4 Konkursboet har fri prövningsrätt. Det innebär att Konkursboet har rätt att själv bestämma vilket anbud som sammantaget skall anses mest fördelaktigt för Konkursboet. Konkursboet förbehåller sig rätten att avbryta påbörjade handlingar utan ersättningsskyldighet.
- 8.5 Indikativt bud för förvärv av Aktierna lämnas skriftligen per e-post till konkursförvaltaren magnus.lindblom@kaiding.se senast den 30 november 2026.



VÄRDERINGSUTLÅTANDE FÖR FASTIGHETEN UMEÅ DEPÅN 1
UMEÅ KOMMUN. Med adress Kummelvägen 1, 90137 Umeå

Värderingsuppdrag: Undertecknad har av Per Lundqvist, PI Umeå Fastighets AB erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet på rubricerad fastighet. Utlåtandet är upprättat för bedömning av marknadsvärdet i samband med en eventuell försäljning på en fri och öppen marknad. Bedömning grundas på iakttagelser vid besök på plats den 2026 04 01 och uppgifter lämnade av Peter Lundqvist och Per Lundqvist samt uppgifter från fastighetsregistret (se bilaga).

Uppgifterna kan ej läggas till talan enligt jordabalken. För sådant ändamål krävs mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Fastighetens byggnad består av en kommersiell byggnad med byggår 2006 och tillbyggd 2015 med en total lokal area på 816 kvm fördelat på BV 516 kvm och en ÖV 300 kvm. Fastigheten nyttjas för verksamhet inom verkstad-service samt försäljning av mindre motorfordon som skotrar, trädgårdsmaskiner, motorsågar och osv.

Bottenvåningen nyttjas som verkstad, utställning, kundmottagning, kontor, toalett, dusch, tvätt avdelning och förråd.

Övervåning med utställningsytor samt personalutrymmen som matsal / köks, 2 rum/kontor och toalett.

Byggsätt: Platta på mark. Stålstomme. Plåt fasad. 2 portar, Plåt yttertak. Fönster: 3 glas. Uppvärmning med fjärrvärme kopplat till golvvärme samt 2 luftvärmepumpar. Kommunalt VA. Oljeavskiljare, fiber finns.

Totalt taxeringsvärde 6 810 000:- SEK varav byggnadsvärde 3 211 000:- SEK

Taxeringsår 2025

Typ kod: 431 Industrienhet reparationsverks

Totala inteckningar: 5 500 000:- SEK

Hysesintäkter 756 000:- SEK/år exkl moms , Kallhyra.

Total tomtarea: 3 999 kvm som är och omgärdad med stängsel. delvis asfalterad

SAMMANFATTNING FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten har ett fint läge inom klockarbäckens affärsområde. Byggnad och tomt passar många olika verksamheter. Skicket på byggnaderna bedöms som normalt med hänsyn taget till åldern på byggnaderna.

Värde tidpunkt 2026-04 02

MARKNADSVÄRDE: TIOMILJONERKRONOR (10 000 000:- SEK)
Plus / minus 500 000:- SEK

Umeå 2026-04-02



Jonas Bergh 070/6664075
Fastighetsmäklare
Mäklarhuset Kommersiella Umeå

Bilagor: Fastighetsutdrag

PL Umeå Fastigheter AB

Sida: 1

559138-4671

Resultatrapport

Utskrivet: 26-10-21

Preliminär

Räkenskapsår: 25-10-01 - 26-12-31

Senaste vernr: A380

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 25-10-01 - 26-10-21

		Perioden	Period fg år	Periodbudget
Rörelsens intäkter mm				
Nettoomsättning				
3051	Försäljning varor 25% moms Sv	212 303,55	0,00	0,00
3740	Öres- och kronutjämning	-0,40	-0,18	0,00
S:a Nettoomsättning		212 303,15	-0,18	0,00
Övriga rörelseintäkter				
3911	Hysesintäkter Koncernbolag	967 726,80	740 271,00	976 428,00
3985	Erhållna statliga bidrag	114 686,00	0,00	0,00
S:a Övriga rörelseintäkter		1 082 412,80	740 271,00	976 428,00
S:a Rörelseintäkter mm		1 294 715,95	740 270,82	976 428,00
Bruttovinst				
		1 294 715,95	740 270,82	976 428,00
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader				
5020	El för belysning	-15 248,42	-2 185,54	0,00
5030	Värme	-8 248,57	0,00	0,00
5040	Vatten och avlopp	-7 010,37	-18 274,44	-32 000,00
5060	Städning och renhållning	-9 765,40	-1 130,32	0,00
5070	Reparation och underhåll av lokal	-32 009,70	-18 589,70	0,00
5090	Övriga lokalkostnader	-4 993,70	0,00	0,00
5120	El för belysning	-108 392,63	-30 301,89	-52 000,00
5130	Värme	-38 271,12	-48 810,54	-85 000,00
5140	Vatten och avlopp	-17 148,33	-4 219,54	0,00
5191	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0,00	-34 050,00	0,00
5192	Fastighetsförsäkringspremier	0,00	-1 400,00	0,00
6310	Företagsförsäkringar	-25 430,00	-11 250,00	-25 000,00
6440	Årsredovisning och delårsrapporter	-10 000,00	0,00	0,00
6490	Övriga förvaltningskostnader	-5 000,00	0,00	0,00
6530	Redovisningstjänster	-83 113,62	-29 465,69	-29 465,00
6538	Tillsynsavg.	-800,00	0,00	0,00
6570	Bankkostnader	-9 179,00	-8 625,00	-2 200,00
6590	Övriga externa tjänster	-43 099,09	0,00	0,00
6992	Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	0,00	-625,00	0,00
S:a Övriga externa kostnader		-417 709,95	-208 927,66	-225 665,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm		-417 709,95	-208 927,66	-225 665,00
Rörelseresultat före avskrivningar		877 006,00	531 343,16	750 763,00
Avskrivningar				
7820	Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-48 501,00	0,00	-87 723,00
7821	Avskrivningar på byggnader	0,00	-108 292,00	0,00
7831	Avskrivn på maskiner o andra tekniska anlägg	-17 100,00	0,00	-13 300,00
S:a Avskrivningar		-65 601,00	-108 292,00	-101 023,00
Rörelseresultat efter avskrivningar		811 405,00	423 051,16	649 740,00
Övriga rörelsekostnader mm				
7972	Förlust vid avyttring av byggnader och mark	-908 823,70	0,00	0,00
S:a Övriga rörelsekostnader mm		-908 823,70	0,00	0,00
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader		-97 418,70	423 051,16	649 740,00
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar				
8270	Nedskr av innehav andelar/långfr fordr andra ftg	-1 054 257,00	0,00	0,00
S:a Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 054 257,00	0,00	0,00
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgångar	5,00	0,00	376,00
8313	Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	236,00	0,00	0,00

Resultatrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 25-10-01 - 26-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 25-10-01 - 26-10-21

		Perioden	Period fg år	Periodbudget
8314	Skattefria ränteintäkter	0,00	103,00	0,00
	S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	241,00	103,00	376,00
	Räntekostnader och liknande resultatposter			
8400	Räntekostnader	-255 862,40	-184 403,00	-250 000,00
8420	Räntekostnader för kortfristiga skulder	0,00	-4 425,00	0,00
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	0,00	-1 620,00	0,00
	S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-255 862,40	-190 448,00	-250 000,00
	S:a Resultat från finansiella investeringar	-1 309 878,40	-190 345,00	-249 624,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-1 407 297,10	232 706,16	400 116,00
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-1 407 297,10	232 706,16	400 116,00
Bokslutsdispositioner				
8830	Lämnade koncernbidrag	0,00	-125 000,00	0,00
	S:a Bokslutsdispositioner	0,00	-125 000,00	0,00
Resultat före skatt		-1 407 297,10	107 706,16	400 116,00
Beräknat resultat		-1 407 297,10	107 706,16	400 116,00
8999	Årets resultat	0,00	-21 488,35	0,00

PL Umeå Fastigheter AB

Sida: 1

559138-4671

Balansrapport

Utskrivet: 26-10-21

Preliminär

Räkenskapsår: 25-10-01 - 26-12-31

Senaste ver.nr: A380

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 25-10-01 - 26-10-21

		Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	4 699 566,00	-1 078 740,00	3 620 826,00
1119	Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-543 319,00	-48 501,00	-591 820,00
1120	Uppskrivning fastighet	1 038 600,00	0,00	1 038 600,00
1121	Avskrivning uppskrivning	-172 499,00	-17 100,00	-189 599,00
1122	uppskrivning mark	761 400,00	0,00	761 400,00
1130	Mark	2 609 697,00	-404 372,00	2 205 325,00
1210	Maskiner och andra tekniska anläggningar	145 000,00	16 000,00	161 000,00
1219	Ack avskrivn maskiner/tekn anl	-145 000,00	0,00	-145 000,00
S:a Materiella anläggningstillgångar		8 393 445,00	-1 532 713,00	6 860 732,00
S:a Anläggningstillgångar		8 393 445,00	-1 532 713,00	6 860 732,00
Omsättningstillgångar				
Fordringar				
1630	Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	1 470,00	-1 531,00	-61,00
1650	Momsfordran	198 617,00	-198 617,00	0,00
1790	Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	8 487,00	0,00	8 487,00
S:a Fordringar		208 574,00	-200 148,00	8 426,00
S:a Omsättningstillgångar		208 574,00	-200 148,00	8 426,00
S:A TILLGÅNGAR		8 602 019,00	-1 732 861,00	6 869 158,00
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
2081	Aktiekapital	-50 000,00	0,00	-50 000,00
2085	Uppskrivningsfond	-1 242 301,00	0,00	-1 242 301,00
2091	Balanserad vinst eller förlust	-373 084,07	0,00	-373 084,07
2099	Årets resultat	-21 488,35	0,00	-21 488,35
S:a Eget kapital		-1 686 873,42	0,00	-1 686 873,42
Avsättningar				
2240	Avsättningar för uppskjutna skatter	-428 751,00	0,00	-428 751,00
S:a Avsättningar		-428 751,00	0,00	-428 751,00
Långfristiga skulder				
2330	Checkräkningskredit	968,71	27 861,00	28 829,71
2333	PLTAB	548 500,00	-163 346,00	385 154,00
2334	Nila Fritid	39 271,00	-39 271,00	0,00
2350	Lån Krelastater	-900 000,00	0,00	-900 000,00
2351	Lån Almi 500030342	0,00	-551 063,04	-551 063,04
2352	Lån Peter	-5 344,64	-44 655,36	-50 000,00
2353	Lån depån 1 LF	-4 155 000,00	180 000,00	-3 975 000,00
2390	Kortfristig del av långfristig skuld	180 000,00	-180 000,00	0,00
S:a Långfristiga skulder		-4 291 604,93	-770 474,40	-5 062 079,33
Kortfristiga skulder				
2410	Kortfristig del av långfristig skuld	-180 000,00	180 000,00	0,00
2440	Leverantörsskulder	-128 208,00	112 796,00	-15 412,00
2451	Revers Pumpen 1	-600 000,00	400 000,00	-200 000,00
2499	UTMAB	-1 169 025,65	363 439,36	-805 586,29
2510	Skatteskulder	55 120,00	28 686,00	83 806,00
2513	Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	-59 980,00	0,00	-59 980,00
2611	Utgående moms på försäljning inom Sverige, 25%	0,00	-111 747,84	-111 747,84
2641	Debiterad ingående moms	0,00	10 168,78	10 168,78
2960	Upplupna räntekostnader	-4 425,00	4 425,00	0,00
2971	Förutbetalda hyresintäkter	-81 271,00	81 271,00	0,00
2990	Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	-27 000,00	27 000,00	0,00
S:a Kortfristiga skulder		-2 194 789,65	1 096 038,30	-1 098 751,35
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-8 602 019,00	325 563,90	-8 276 455,10

Balansrapport

Preliminär

	Ing balans	Period	Utg balans
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	-1 407 297,10	-1 407 297,10