

Styrelsens för Vinovo AB (publ) redogörelse för överlåtelsen av fastigheten Knorthem 15

Bakgrund

Som ett led i den fortsatta renodlingen av Vinovo-koncernen ingick Vinovo den 28 november 2014 avtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i dotterbolaget Örnalp Unozon AB ("ÖU"). ÖU äger samtliga aktier i Unozon Fastigheter AB som i sin tur äger fastigheten Knorthem 15 i Örnsköldsvik ("Fastigheten"). ÖU bedriver sin huvudsakliga verksamhet i Fastigheten. I nära anslutning till överlåtelsen av aktierna i ÖU kommer Unozon Fastigheter AB att överlåta Fastigheten till Timmergatan 3 AB¹, ett bolag delägt av Göran Bronner, styrelseordförande i Vinovo. Köpeskillingen uppgår till 10.500.000 kronor.

Bakgrunden till att Fastigheten avses överlåtas är att ÖU vill frigöra kapital och fokusera på sin kärnverksamhet, att designa, konstruera och tillverka högeffektiva värmepumpar, tryckkärl och annan processutrustning i titan, rostfritt stål och kolstål till kunder främst inom processindustrin. I samband med överlåtelsen av Fastigheten kommer ÖU att hyra för verksamheten väl anpassade lokaler i Fastigheten.

Den överlåtna egendomen

Fastigheten är en industrifastighet som är belägen i ett industriområde i Örnsköldsvik med inslag av kontors- och serviceverksamheter. Byggnadernas totala yta uppgår till cirka 4.075 kvm varav cirka 335 kvm avser kontor- och personalutrymmen och resterande cirka 3.740 kvm avser produktionslokaler. Fastighetens totala areal uppgår till 15.296 kvm.

Den första byggnaden på fastigheten uppfördes 1959 och fastigheten byggdes ut 1980 samt 2013, då cirka 400 kvm produktionsyta adderades. Byggnaderna har till stora delar ett äldre utförande med låg standard och begränsad flexibilitet, bortsett från den del som uppfördes under 2013 som avser lagerytor och ytor för plasma- och laserskärmaskiner.

Fastigheten har ett taxeringsvärde för uppgiftsåret 2013 uppgående till 6.807.000 kronor, varav 5.093.000 kronor utgör byggnadsvärde.

Det hyresavtal som ÖU ingår med Timmergatan 3 AB i samband med överlåtelsen medför en avtalad hyra uppgående till 1.050.000 kr per år, vilket anses vara en marknadsmässig hyra.

Övrigt

Fastigheten har värderats genom att en marknadsanpassad intäkt/kostnadsmetod (I/K-metod) använts för att erhålla en tillfredsställande grund för Fastighetens marknadsvärde. Det därigenom bedömda marknadsvärdet har jämförts med andra objekt med motsvarande läge, standard och hyresgäster. På grundval av denna bedömning och den kännedom styrelsen för Vinovo har om Fastigheten är det styrelsens bedömning att det överenskomna priset för Fastigheten minst motsvarar dess marknadsvärde.

¹ Under namnändring från Startplattan 163873 Aktiebolag.

Vinovos styrelse har gett Pronova Fastighetsanalys i uppdrag att utföra en oberoende värdering av Fastigheten. Ett värderingsutlåtande kommer att finnas tillgängligt senast två veckor före bolagsstämman.

Stockholm i december 2014

Vinovo AB (publ)

Styrelsen