



ANBUD

till markanvisning i Helsingborg enligt förfrågan som preciserats i "Anbud markanvisning Välluv verksamhetsområde".

2021-09-14



Innehåll.

Företagsuppgifter

Formella handlingar
Ekonomisk information

Beskrivning av projektet (4 A4-sidor)

Versamheten som ska bedrivas - Propark (1)

Nyttillskott för Helsingborg (1)

Norra eller södra? (2)

Tomtstorleken (2)

Byggnaden (2)

Arbetsstillfällena (2)

Hållbarhet (2)

Hur bidrar vi till Helsingborgs utvecklingsområden? (3)

Behov av energi och eleffekt för anläggningens drift (3)

Kopplingar och affärsrelationer till befintligt näringsliv (3)

Propark Östra Fyrislund (4)

Logistikterminal för Eleiko (4)

Formella handlingar.

Firma:

OOF Group AB

Organisationsnummer:

559004-8277

Adress:

Biblioteksgatan 3
Box 594, 114 11 Stockholm
08-509 074 50

Kontaktperson:

Lars Andersson
lars@oof.se | 070-974 97 00

VD och firmatecknare:

Robert Eek
robert.eek@oof.se | 070-388 22 77

Underskrift:

Robert Eek
2021-09-14

Ekonomisk information.

OOF Group är en lönsam privatägd fastighetskoncern som utvecklar och äger fastigheter med attraktiva lägen. Fastighetsutvecklingen sker med fokus på hållbarhet och arkitektonisk kvalitet. Affären ska samtidigt genomsyras av långsiktighet med ett sunt och begränsat risktagande.

Koncernen består av två affärsområden, nyproduktion av bostäder samt nyproduktion av kommersiella lokaler för industri-, lager-, och logistikverksamhet. De kommersiella lokalerna behålls för egen förvaltning vilket ger bolaget ett stabilt och tryggt kassaflöde.

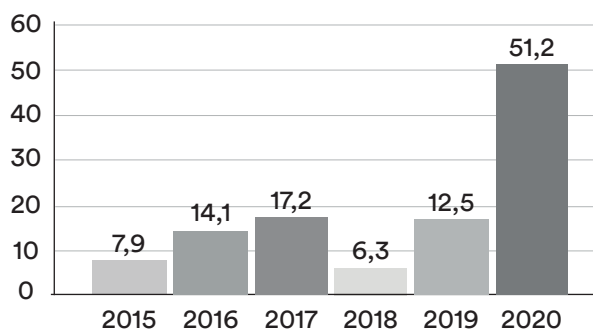
Våra hyresgäster är uteslutande stora bolag med kända varumärken. De inkluderar bland annat Bevego, Würth, Hydroscand, Hilti, Cramo och Padel Zenter.

Sedan starten 2015 har bolaget sålt bostadsrätter för totalt ca 700 MSEK och äger i dag förvaltningsfastigheter, antingen färdigställda eller under produktion, för omkring 600 MSEK.

Initialt har verksamheten varit geografiskt koncentrerad till Uppsala. Nyligen har en nationell expansion påbörjats med fokus på växande regionstäder i kommuner med över 100 000 invånare. I Halmstad har vi nyligen påbörjat produktionen av en drygt 18 000 kvm stor miljöcertifierad logistikcentral åt Eleiko Group. I Västerås påbörjar vi under hösten produktionen av ett flerbostadshus på sexton våningar beläget vid entrén till Öster Mälarstrand.

Koncernen har alltid visat god lönsamhet. År 2020 gjorde OOF Group-koncernen en vinst före skatt på ca 62 MSEK. Prognosen för 2021 är en vinst före skatt på ca 73 MSEK.

Årets resultat (MSEK)



Nyckeltal

	2020
Årets resultat (MSEK)	51,2
Totala tillgångar (MSEK)	328,5
Soliditet (%)	32 %
Avkastning på eget kapital (%)	95 %
Driftnetto (MSEK)	2,5
Antal fastigheter	9
Medarbetare	6

Beskrivning av projektet.

1

Verksamhet som ska bedrivas

- Propark

Som fastighetsägare tror vi på dynamik mellan kompletterande verksamheter. När företag inom handel, lager och industri etablerar sig i ett och samma handelsområde skapas positiva effekter för alla parter. Kunder som handlar hos elgrossisten passar ofta på att uträtta andra ärenden samtidigt. Restider kan reduceras och besökare blir nöjda när de hittar allt på samma ställe. Så funkas Propark. Vi samlar starka varumärken i smarta lägen.

OOF Group har för avsikt att utveckla samma koncept i Helsingborg och vara långsiktiga fastighetsägare genom konceptet Propark på liknande sätt som befintliga anläggningen Propark i Östra Fyrislund (se sida 4) med kompletterade verksamheter inom lager och logistik.

Varför Propark?

- Allt på en och samma plats
- Närhet till större trafikleder
- Rationell infrastruktur
- Gemensamma skyltmöjligheter
- Inslag av grönska

Nytilskott för Helsingborg

Konceptet Propark är ett nytilskott för staden med ett stort antal nya arbetstillfällen. Vi har för avsikt att bygga fastigheter för verksamheter som planerar att etablera sig i Helsingborg. Att verksamheter (som tidigare inte funnits på samma ställe) nu samlas på en och samma plats gör att de tillför varandra mervärde. Verksamheterna kommer både att skapa nya arbetstillfällen för Helsingborgs stad, samt erbjuda en ny handelsplats för människor boende i och utanför Helsingborg. Genom att ett nytt småindustriområde byggs upp i anslutning till staden så kommer transport till och från exempelvis el, VVS och trävaruhus bli kortare vilket är ekonomiskt och miljömässigt bättre för boende och företag i staden. Komplementerande verksamheter skapar uppskattade destinationer för kunder och ökar kundflöde för våra hyresgäster.

Beskrivning av projektet.

2

Norra eller södra?

Det nordöstra området är av störst intresse för oss, men samtidigt är vi flexibla och kan anpassa byggnaderna utefter vilket område vi skulle bli tilldelade.

Tomtstorleken

Vi är intresserade av en tomtstorlek på ca 35 000 kvm, men är flexibla och kan tänka oss en tomtstorlek på mellan 25 000-40 000 kvm. Vi anpassar då byggnationen utefter hur stort område som vi tilldelas. Oavsett storlek på tomten så avser vi bygga på 50 % av den totala markarean.

Byggnaden

Byggnaderna som vi avser att bygga kommer att vara ca 17 500 kvm stor med en totalhöjd på 15 m.

Arbetsstillfällen

Vi uppskattar att antalet arbetsstillfällen som verksamheten kommer generera är ca 100 st inom kassa, butik och lagerarbete.

Hållbarhet

Våra nyproducerade fastigheter byggs med ambitionen att bli certifierade enligt minst Miljöbyggnad Silver. Vi följer upp energianvändningen i vårt fastighetsbestånd och granskar löpande möjligheter till minskad energianvändning. Vi erbjuder gröna hyresavtal med handlingsplaner som ska bidra till en bättre miljö. Vi bygger ofta med solceller på taket alternativt gröna tak (sedum).

Genom att engagera oss i samhällsplaneringsprocessen bidrar vi till att utveckla socialt hållbara miljöer omkring våra fastigheter. Vårt långsiktiga förvaltningsperspektiv gör att vi kan bidra med socialt värdeskapande tillsammans med kommuner, hyresgäster och andra intressenter. Vi vill inspirera våra hyresgäster att leva mer hållbart, exempelvis genom individuell mätning av el- och vattenkonsumtion i vår nybyggnation.

OOF arbetar med att minska klimatavtrycken genom hela byggprocessen. Exempel på detta är att upphandling av entreprenör alltid görs utifrån att entreprenören bygger enligt en miljöcertifieringsstandard t.ex. Miljöbyggnad Silver som tillämpas på Prefektgatan 8 i Rosendal i Uppsala och på Eleikos logistikterminal i Halmstad.

Vi kontrakterar alltid entreprenörer som är miljöcertifierade och inför kontraktering går vi igenom entreprenörens miljöplan för att säkerställa att ett sunt miljöarbete existerar. Gällande transporter så läggs stort fokus på att samordna och minska antalet transporter. Retur- och flergångsemballage används i möjligaste mån och leverantörer som är anslutna till återanvändnings- eller återvinningssystem föredras.

Vad gäller grönska och utemiljöer för besökare och personal på fastigheten upphandlar vi alltid välrenommerade landskapsarkitekter till våra projekt. De arbetar inte bara med dispositionen av utemiljön utan gör även detaljerade beskrivningar av allt ifrån dagvattenhanteringen till växtvalen.

Utöver sedumtak planerar vi att installera solceller på delar av taket på den tilltänkta byggnaden.



Beskrivning av projektet.

3

Hur bidrar vi till Helsingborgs utvecklingsområden?

Vi har för avsikt att installera sensorer som mäter luftkvalité, temperatur, luftfuktighet, CO₂-halter samt förbrukning av el och vatten för att nämna några energibesparande åtgärder i de tilltänkta lokalerna i Helsingborg. Eftersom allting mäts och analyseras i realtid möjliggör det att vi kan agera på informationen. Utöver det har vi också möjligheten att arbeta prediktivt för att med hjälp av informationen förutse exempelvis framtida underhåll och förbättringar. Vidare går det även att koppla ihop flera fastigheter för att skapa avancerade dataanalyser och på sikt göra byggnaderna ännu smartare.

Exempelvis finns det sensor som känner av en vattenläcka och automatiskt skickar en felanmälan för åtgärd. Det här är ett scenario som i värsta fall kunde gått oupptäckt och orsakat dyra skador men som med hjälp av IoT förhindrade en katastrof.



Behov av energi och eleffekt för anläggningens drift

Vad gäller behovet av energi och eleffekt för anläggningens drift förväntas normala förbrukningsnivåer för proffshandel och lager. En mer detaljerad beskrivning över vårt behov av energi kan fastställas först senare.

Kopplingar och affärsrelationer till befintligt näringsliv

Verksamheten kommer erbjuda arbetstillfällen för befolkningen i Helsingborg och däribland studerande på Campus Helsingborg. Det kan exempelvis vara studenter som vill arbeta extra vid sidan av studierna och därav söker sig till verksamheterna i våra fastigheter. I och med att konceptet Propark är ett nytillskott för staden så finns det inga affärsrelationer mellan oss och befintligt näringsliv.



Beskrivning av projektet.

Referenser

Propark Östra Fyrislund

Propark Uppsala är ett koncept och en handelsplats bestående av 5 industribyggnader byggda i etapper. Dessa utgör totalt ca 15 000 kvm kommersiella lokaler i området med beräknat slutförande under 2022. I Propark Uppsala har vi hyresgäster med starka varumärken och långa avtal som stärker både området och kommunens attraktionskraft som till exempel Würth, Bevego, Padel Zenter, Hilti, Cramo och Hydroscand.



Logistikterminal för Eleiko

Under sommaren 2021 har vi påbörjat nyproduktion av 18 000 kvm logistikterminal i Fyllinge, Halmstad åt vår hyresgäst Eleiko Group. Deras nya logistikcenter kommer skapa nya jobbopportuniteter lokalt i Halmstad. Fastigheten kommer bli certifierad med Miljöbyggnad Silver.

