

Norskt kapital lyft för svensk lagerkedja

Det drygt årgamla företaget Selstor, som ska bygga en kedja med lagerhotell, säljer i dag, tisdag, nya aktier till den norska riskkapitalfirman Smedvig Capital. Dess värdering av Selstor innebär att grundarnas insatser har trefaldigats.

Sex ägare startade Selstor i januari 2007 och satte in 45 miljoner kronor. I tisdagens affär köper Smedvig Capital 45 procent av Selstor för 100 Mkr samt lånar ut 75 Mkr till bolaget.

Det ger Selstor ett värde på 227 Mkr, varav grundarnas andel är 127 Mkr.

Branschvana

Vd och en av grundarna är Michael Fogelberg, som var med och startade branschledaren Shurgard i Europa och Sverige på 1990-talet.

Även Anders Wenning, som har ansvar för att hitta platser där Selstor ska bygga lagerhotell, har arbetat i Shurgard.

Selstors mål är att bygga tre eller fyra lagerhotell per år i Storstockholm. Det första bygget är i gång i Åkersberga,

nordost om Stockholm. Det öppnar i höst. Det andra bygget börjar i höst vid Bromma flygplats.

Det tredje lagerhotellet kommer i Botkyrka, söder om Stockholm. Selstor köpte i torsdags en tomt i området Eriksberg, nära E4:an.

Ett lagerhotell kostar 50–85 Mkr och Selstor planerar att investera omkring 200 Mkr per år. Med det nya kapitalet räcker pengarna tillsammans med lån i tre år, tror Michael Fogelberg.

”Sedan behövs mer pengar.”

Lagerhotellet i Åkersberga får 4 500 kvadratmeter uthyrningsyta till 650 olika stora förråd. Det kostar 50 Mkr. Selstor sätter in 20 Mkr och lånar resten.

Intäkterna väntas bli 8 Mkr per år, varav 4 Mkr går till

räntor och andra kostnader. Selstor räknar med att avkastningen på fastigheten blir ”ett antal procentenheter” bättre än gängse avkastning för kontor, bostäder och butiker.

Hos Smedvig Capital säger vd:n Robert Toms:

”Efter fem sex år är en anläggning värd två tre gånger vad det kostade att komma i gång.”

Låg risk

Selstor är en av Smedvig Capitals största direktinvesteringar. Risker och avkastningen är lägre än genomsnittet.

Michael Fogelberg har varit med om att öppna fler än 30 lagerhotell.

”Jag har hört fastighetsbolag säga att det verkar lätt, men så lätt är det inte”, säger han.

Marknaden för lagerhotell är udda eftersom det inte är mycket mer än färgen på dörarna som skiljer företagets produkter.

”Vi säger inte att vi gör det bättre än Shurgard”, säger Michael Fogelberg.

Det viktigaste är i stället att

finnas på plats. Och när man har ett bra läge hänger framgången på finansieringen och på hur duktig man är att sätta rätt pris.

Målet är att inte ha allt utrymme uthyrt. Det ska alltid finnas plats i olika stora lagerbåsar när en ny kund kommer. När beläggningen drar över 90 procent är det dags att höja priserna.

PEHR THERMAENIUS

pehr.thermaenius@di.se

08-57365254

Di FAKTA

Äger tårtföretag

- **Smedvig Capital** ägs av familjen Smedvig i Norge. Familjens företag arbetade tidigare inom sjöfart och olja, men har nu sina tillgångar i fastigheter och riskkapital.
- **Smedvig Capital**, med kontor i London, förvaltar 5,5 miljarder kronor. Det mesta är placerat hos andra förvaltare.
- **Bolaget placerar** 300–400 Mkr per år i två till fyra företag.
- **I Sverige** äger Smedvig Capital också en del av tårtföretaget Almondy i Göteborg.



PLATS FÖR PRYLAR. Lagerhotellkedjan Selstor öppnar i höst sina första förråd i Åkersberga, nordost om Stockholm. Anders Wenning, till vänster, är den som ska hitta fler ställen att bygga på. Vd Michael Fogelberg har tidigare öppnat 30 lagerhotell. Båda har arbetat hos marknadsledaren Shurgard. FOTO: KARIN SKOOG