Real Erhverv Broholm ApS
/ CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. 86175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/broholm

SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

Farvervej 1
7600 Struer

9.200.000 kr.



ATTRAKTIV INVESTERINGSEJENDOM MED ENERGIMÆRKE A





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
9	Ejendommen
10	Offentlig vurdering
10	Tekniske installationer - løsøre
10	Forsikring
10	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
11	Miljøforhold
11	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
12	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
13	Købesum
13	Kapitalbehov
13	Startforrentning
13	Moms
13	Driftsudgifter
13	Likviditetsbudget
14	Købesummens fordeling / afskrivninger
14	Handelsomkostninger
14	Startforrentning, specificeret

Side	KORT
16	Kort
16	Kort

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
17	Økonomi
17	Reguleringer m.m.
17	Kontraktsvilkår

Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Investeringsejendom med stærk lejer og moderne faciliteter

Særdeles velholdt investeringsejendom med energimærke A beliggende i Struers sydlige industrikvarter – med gode tilkørselsforhold og kun ca. 10 km til Holstebromotorvejen.

Bygningen er oprindeligt opført af Bang & Olufsen og senere anvendt af Struer Kommune til produktionsformål.

Ejendommen er velindrettet og har et samlet bygningsareal på 1.581 m², der rummer både kontor- og lagerfaciliteter.

Derudover byder ejendommen på en glasoverdækket terrasse med motorstyrede ovenlysvinduer – ideel til pauser eller uformelle møder.

Stærk og stabil lejer

Ejendommen er udlejet til en veldrevet og succesfuld virksomhed med rødder i lokalområdet siden 2007. Lejekontrakten er lang, hvilket giver en høj investeringssikkerhed og et godt løbende afkast, herunder en årlig lejestigning på 3%. Lejer har den indvendige vedligeholdelse og afholder alle forbrugsafgifter med afregning til leverandør. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Markante forbedringer og energifokus

Ejendommen har gennemgået en omfattende modernisering og energiforbedring de seneste år, hvor følgende kan fremhæves:

2018:

Overdækning af vareindlevering med tilhørende brandspjæld jf. gældende regler herom

Totalmodernisering: nye 3-lags vinduer og moderne kontormiljø med ny gulvbelægning, lofter med grundbelysning samt en del nye døre

2024:

Installation af solcelleanlæg (20KW) samt tilhørende 15KW batteribackup

Udskiftning af alle indvendige porte til nye fjernbetjente NASSAU-porte

Størstedelen af alt indvendig belysning er udskiftet til LED-belysning og lyssensorer/bevægelsessensorer i hele bygningen til at nedbringe elforbruget

Nye overvågningskameraer og netværksracks

2025:

Ny hovedinstallation (er hævet fra gulv i kælderen)

Clever ladestandere installeret (4 x udtag)

Ny udvendig flisebelægning på hele matriklen

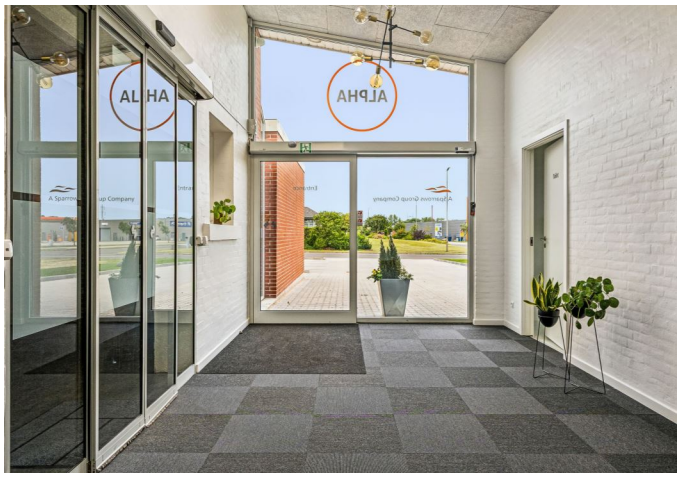
2026:

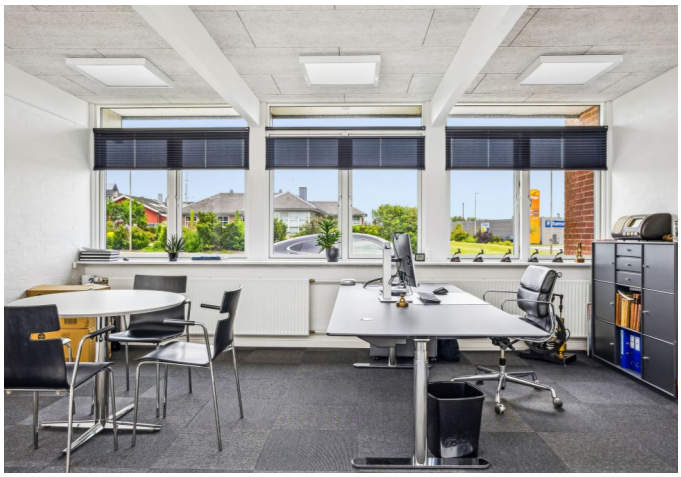
Nyt køkken fra Svane er blevet installeret. Der er 2 x opvaskemaskine samt Quooker med Cube køleenhed/brus.

Med en langvarig lejekontrakt, energibesparende tiltag og en særdeles god vedligeholdelsesstand står denne ejendom som en god investering i en region med vækst og udvikling.

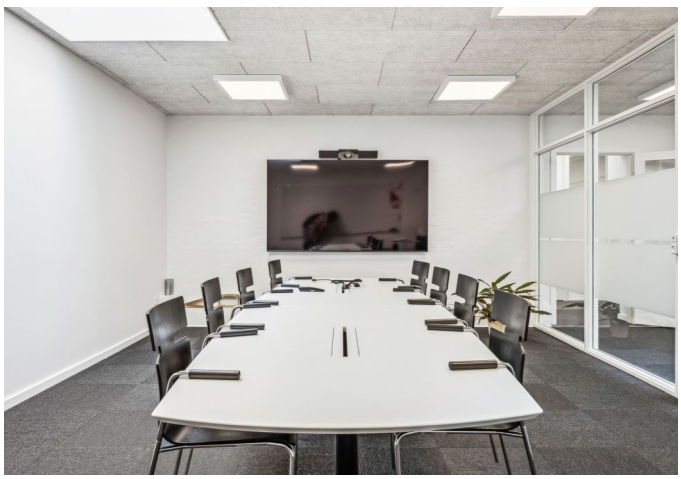
Kontakt os for yderligere materiale eller fremvisning på tlf. 5352 5853.




ALPHA

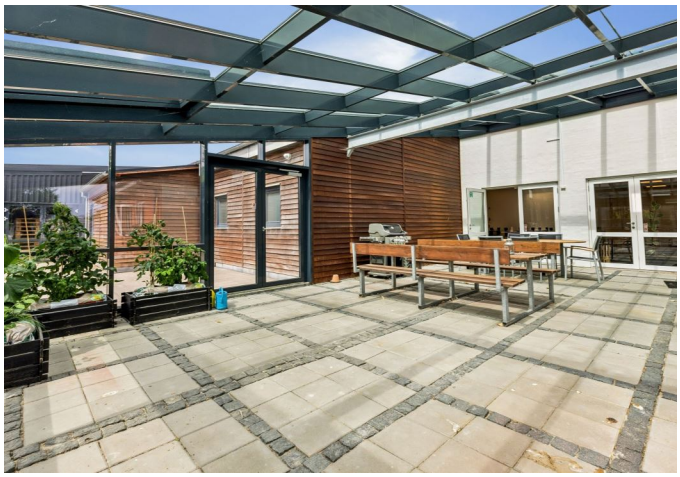










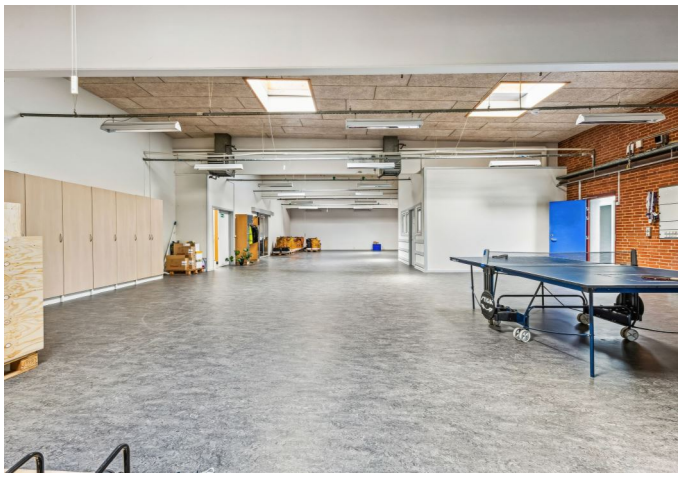


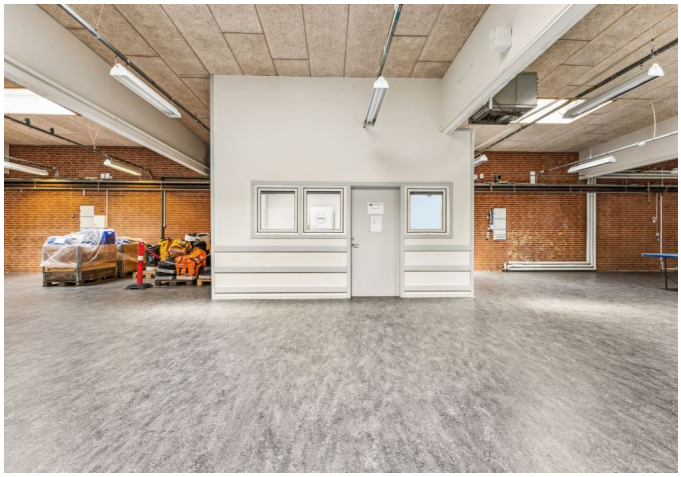


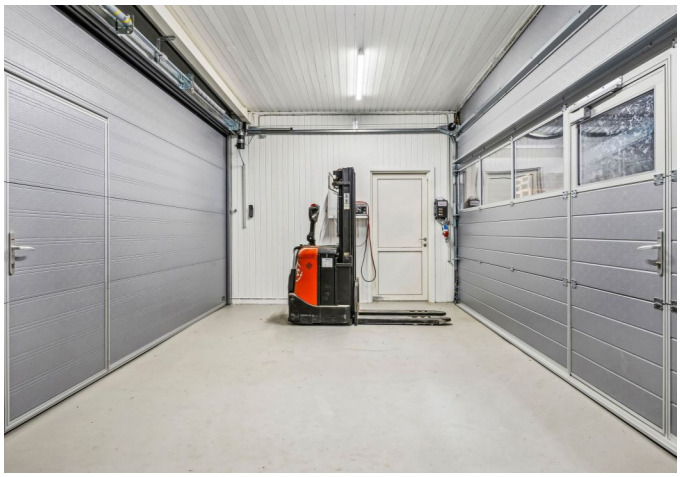
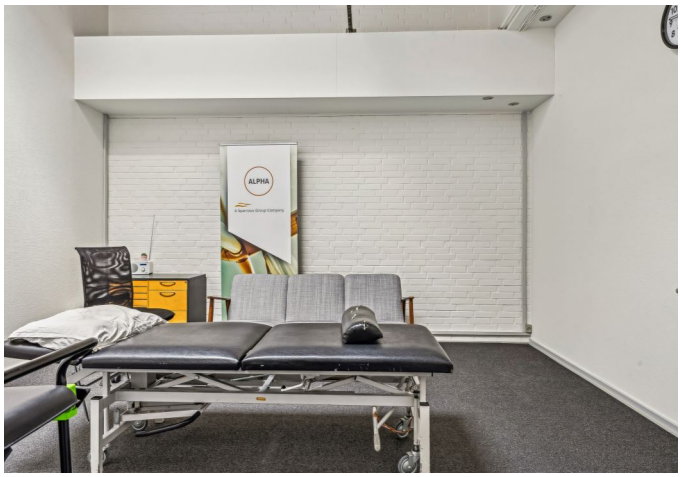


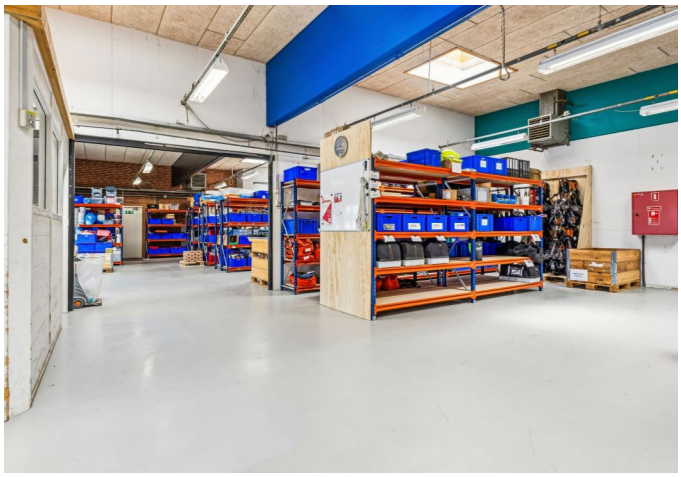










ALPHA







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Farvervej 1, 7600 Struer
Kommune	Struer
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom

Matr. nr.	*Areal*
146 cf Struer	5.000 m²

Arealfordeling

Grundareal	5.000 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		1.581 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.375 m²
Etageareal i alt		1.375 m²
Sekundære arealer		55 m²

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser, antal	32 stk.

Der er i alt 27 parkeringspladser samt plads til 5 varebiler langs parkeringspladserne ved varemodtagelsen.

Ladestandere, antal	2 stk.

2 stk.Clever ladestandere med 4 udtag.
Lejeaftale DKK 396,00 per måned (Betales af lejer).

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Farvervej 1

- opført / ombygget	1980/2018
- bebygget areal	1.526 m²
- etageareal	1.473 m²
- antal etager	1

Enhed

Farvervej 1	Etageareal	1.304 m²
Anden enhed til kontor, handel og lager	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Farvervej 1, 7600 Struer	Etageareal	60 m²
Overdækket areal	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Farvervej 1, 7600 Struer	Etageareal	11 m²
Indbygget udhus	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Farvervej 1, 7600 Struer	Etageareal	98 m²
Kælder	*Type*	*Afskrivning* Nej

Bygning nr. 3 - Farvervej 1

- opført / ombygget	2010
- bebygget areal	55 m²
- sekundært areal	55 m²

Enhed			
Farvervej 1, 7600 Struer		Etageareal	55 m²
Udhus		*Type*	*Afskrivning*
		Sekundært areal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	
Grundværdi	878.000

Den anførte vurdering er den foreløbige grundværdi for 2023.
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.

Tekniske installationer - løsøre

Solcelleanlæg (20KW) samt tilhørende 15KW batteri backup.

Kloak
Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg:
El-produktion år 2025: 16.92MWh (Fed to grid 3.15 MWh)
El-forbrug år 2025: 13.73MWh (From grid 5.41 MWh)
Statistik er taget direkte fra mobile app og derfor med forbehold.

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Topdanmark Erhverv Salg og Service	6649 57B

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Forsikringen dækker brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade.
Forfald 1/10.

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

	Energimærke
Hele ejendommen	A

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan nr. L211 Erhvervsområde syd for Bredgade Vest er gældende for området.

Kommuneplan 2020 m.fl. for Struer Kommune er gældende.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Uddrag af Lokalplan nr. 211:
Maksimal bebyggelsesprocent: 50%
Bygningernes maksimale rumfang ift. grundarealet: 3 m³/m²
Den maksimale rumfangsbestemmelse beregnes for: Den enkelte grund

Uddrag af rammebestemmelser 2 E 3 for Erhvervsområde mellem Holstebrovej og Park Allé
Maksimal bygningshøjde: 12 m
Mindst tilladte miljøklasse: 2
Maksimalt tilladte miljøklasse: 6
Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som industri, lager- og værkstedsvirksomhed.
Notat om bebyggelse: Hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion og drift gør det nødvendigt, kan der etableres bygningsdele på op til 18m.
Notat om infrastruktur: Industri og værksted: 1 parkeringsplads pr. 50-100 m2 etageareal.

Byggesager – bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 32%.

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Miljøforhold, grund
Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.
Region Midtjylland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.
Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.
Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.
Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til kommunen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.01.2019 lbnr. 1010426116 Servitut om forblivelsespligt til kollektivt varmeforsyningsanlæg

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	1.005.157	0
I alt årlig leje	1.005.157	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	9.200.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	9.200.000
Handelsomkostninger anslået	38.525
-Refusion depositum	84.000
Anslået kapitalbehov	9.154.525

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,04%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2025		10.887
Udvendig vedligeholdelse 2025		53.340
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		12.382
Lejeaftale med Clever		4.752
I alt, anslået		86.361

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	1.005.157	1.005.157
Udgifter		
Driftsudgifter	86.361	86.361
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	918.795	
- afskrivning, anslået	250.705	
I alt	668.090	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		918.795
- skattevirkning ved 24,50%		163.682
I alt		755.113

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	9.200.000

Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	28.525
Advokatsalær skøde	10.000

Kontant anskaffelsessum	9.238.525

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	878.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	7.572.000
Særlige installationer	750.000
I alt	9.200.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	*Afskrivningsgrundlag*	*Beløb i kr.*
Bygninger med installationer	3%	7.603.708	228.111
Særlige installationer	3%	753.141	22.594
Afskrivninger 1. år.			250.705

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	28.525
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	41.025
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	2.500
Handelsomkostninger efter momsrefusion	38.525

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	9.200.000
Handelsomkostninger anslået	38.525
- Refusion depositum	84.000
Investeret kapital	9.154.525

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	1.005.157
- Driftsudgifter iht. budget	86.361
Nettoleje til forrentning	918.795

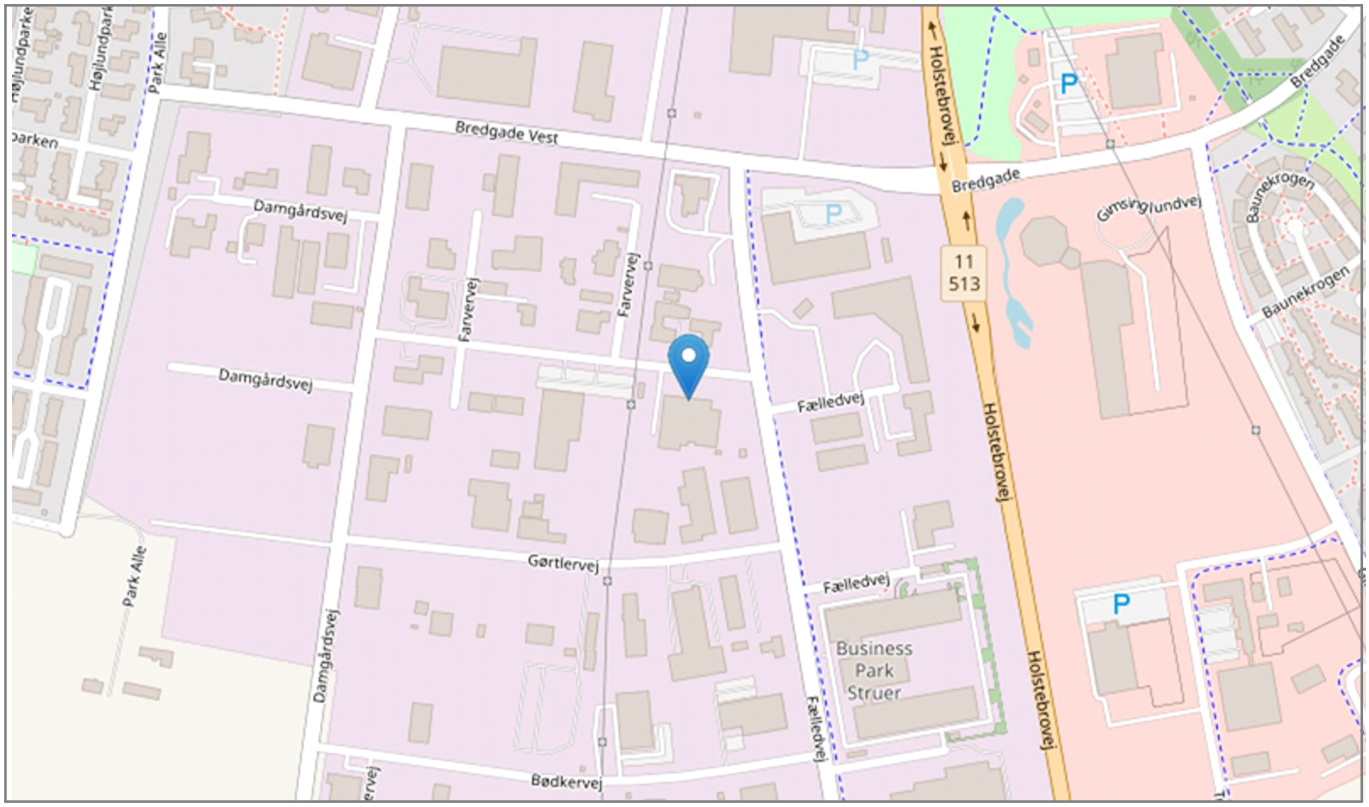
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{918.795 \times 100}{9.154.525} = 10,04\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

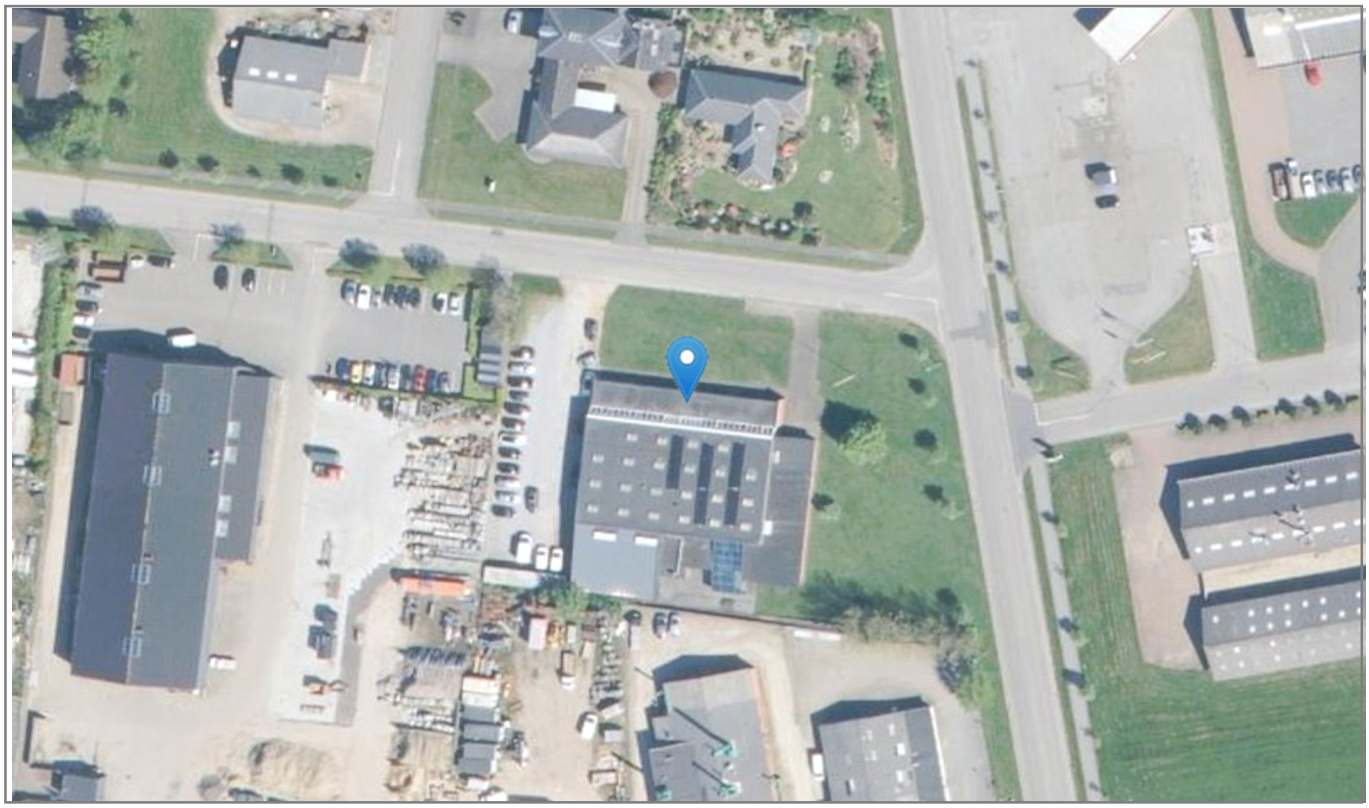
KORT

Kort



Kort 0 (viamap)

Kort



Kort 0 (viamap)

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.06.2025

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Alpha Offshore Service A/S	Farvervej 1	Erhverv	Kontor og lager	1.524	1.005.157		660		84.000			
I ALT					1.524	1.005.157			0	84.000	0	0	0
heraf erhverv					1.524	1.005.157			0	84.000	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Ja	3% af forudgående			01.01.2026	01.01.2027	01.01.2025	Nej	Lejer råder over hele bygningen og grunden

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	P-plads antal
1	01.08.2017		3 mdr.	01.02.2030	01.02.2030	Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



Real Erhverv Broholm

Din erhvervsmægler & valuar i Aarhus - med landsdækkende samarbejde

Real Erhverv Broholm er en del af RealMæglerne Broholm ApS. Vi betjener erhvervslivet inden for salg og vurdering af erhvervsejendomme samt udlejning af erhvervslokaler i såvel Aarhus som Øst- Midt og Vestjylland. Vi kan assistere dig med opgaver inden for køb og salg af erhvervsejendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butikslejemål, valuarvurderinger samt projektudvikling. Vi følger erhvervsmarkedet og kender priser, tendenser og udbud. Via efteruddannelse holder vi os opdaterede på nye regler, love og regulativer, så vi altid kan tilbyde dig den bedste rådgivning. Vi er specialister, når det handler om køb og salg af boligudlejningsejendomme samt valuarvurderinger.

I kraft af vores store netværk og kendskab til området har vi alle forudsætninger for at hjælpe dig med at finde køberen til netop din ejendom eller de lokaler, du søger, bl.a. via et effektivt salgsstyringssystem med indbygget køber- og lejerkartotek.

Vi samarbejder med banker, revisorer og advokater. Etik og kvalitet er nøgleord, og vi behandler alle opgaver med seriøsitet, faglighed og diskretion.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Broholm ApS
Harald Jensens Plads 1
8000 Aarhus C

Telefon: 86175000
E-mail: 8000@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/broholm

Kontakt

Gunnar Broholm
Indehaver, ejendomsmægler & valuar, MDE

Mobil: 53525853
E-mail: gunnar@mailreal.dk

