

SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

Hejrevang 11A
3450 Allerød

12.000.000 kr.



Attraktiv fuldt udlejet erhvervsejendom - 1687 m²



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
12	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Økonomi
14	Reguleringer m.m.
14	Kontraktsvilkår
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stabil lejer inden for forsvarsindustrien - afkast 7,23 %

Ejendommen

Centralt beliggende i et veludbygget erhvervsområde i Lillerød, Allerød Kommune, udbydes denne attraktive investeringsejendom på samlet 1.687 m², fordelt på to bygninger i henholdsvis én og to etager. Ejendommen er opført i 1987/88 i betonelementer og fremstår i velholdt stand, både ind- og udvendigt.

Lejer og anvendelse

Ejendommen er fuldt udlejet til én solid lejer inden for forsvarsindustrien. Lejemålet anvendes til kontor, udvikling og lager. Lejer har ved indflytning samt løbende investeret betydeligt i indretning og forbedringer

- hvilket understøtter et langsigtet engagement.

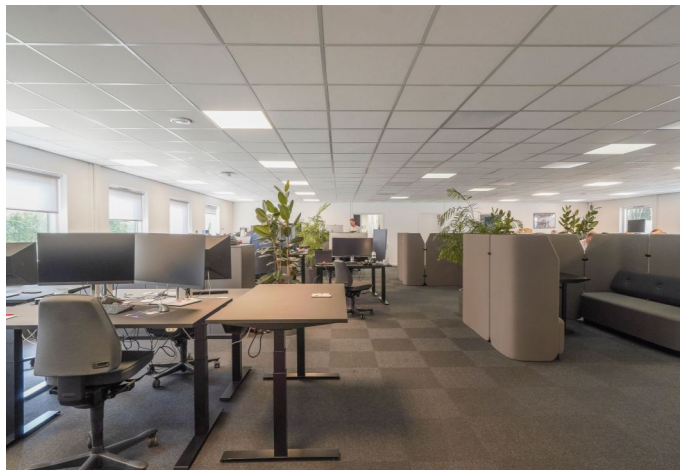
Nøgleinformationer

- Anvendelse jf. BBR: Kontor
- Erhvervsareal 1.687 m² - grundareal 3.000 m²
- Fuldt udlejet
- Leje ca. kr. 524 pr. m² - lejerbetalte driftsudgifter ca. kr. 180 pr. m²
- Opvarmning Naturgas
- Gode parkeringsfaciliteter
- Afkast 7,23 % første år

Investering med stabilt afkast

Denne ejendom tilbyder en stærk og stabil investering med en pålidelig lejer og et veldisponeret bygningskompleks, som muliggør fleksibel erhvervsanvendelse.

En ideel mulighed for investorer med fokus på langsigtet sikkerhed og fornuftigt afkast.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Hejrevang 11A, 3450 Allerød
Kommune	Allerød
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Kontor

Matr. nr.	Areal
8 ay Lillerød By, Lillerød	3.000 m ²

Arealfordeling

Grundareal	3.000 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.211 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.626 m ²
Etageareal i alt		1.626 m ²

Parkeringsforhold

Parkeringspladser	Ja
-------------------	----

Der er adskillige p-pladser på grunden

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Hejrevang 11B

- opført / ombygget	1987/1998
- bebygget areal	796 m ²
- antal etager	1

Enhed

Hejrevang 11B	Etageareal	796 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Hejrevang 11A

- opført / ombygget	1988
- bebygget areal	415 m ²
- antal etager	2

Enhed

Hejrevang 11A, 1	Etageareal	415 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Hejrevang 11A, st	Etageareal	415 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	7.450.000
Grundværdi	1.500.000

Foreløbig grund- og ejendomsværdi:

Grunden er for 2023 foreløbig vurderet til:

Foreløbig grundværdi: kr. 10.368.000

Bemærkninger til grundværdi og ejendomsskatter:

Ejendomsskatterne for 2022 og 2023 er foreløbige, og der vil i 2025 ske en efterregulering heraf når 2021 vurderingen er klar. Reguleringen kan være i op- eller nedadgående retning, hvorfor der tages forbehold herfor i vurderingen.

Når den endelige 2023 forligger (formentlig i 2026) bliver ejendomsskatterne for 2024 og 2025 genberegnet og der vil ske en efterregulering.

De foreløbige skatter for 2024 er anvendt.

Ved ejerskifte sker regulering på følgende måde (Kilde Vurderingsstyrelsen):

"Efterregulering for skatteårene 2022-2023

Efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2022-2023 sker hos den, der ejer erhvervsejendommen på det tidspunkt, hvor efterreguleringen finder sted. Det gælder også, selvom efterreguleringerne af disse skatteår først sker efter 2024, hvor reglerne ændres.

"Efterregulering fra og med skatteåret 2024

Grundskyld og dækningsafgift opkrævet over Skattekontoen vil blive efterreguleret hos den ejer, der ejede erhvervsejendommen på det tidspunkt, som efterreguleringen omhandler.

Er der sket ejerskifte, vil den tidligere ejer både modtage en eventuel efteropkrævning og en eventuel udbetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift. Den nye ejer vil hæfte for betalingen med sin erhvervsejendom i de situationer, hvor den tidligere ejer ikke betaler, fx hvis den tidligere ejer ikke findes længere.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Spildevandskloakeret: Spildevand

Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan 2-302A

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor

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.

Områdeklassificering

Udgået før kortlægning.
Matriklen er omfattet af områdeklassificering.
Der er ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Da ejendommene er beliggende i byzone, er ejendommen generelt som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet.
Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.
Matriklerne er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.03.1941 lbnr. 915093-15 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 15_G_220

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	883.760	0
Refunderede driftsudgifter erhverv	304.619	0
I alt årlig leje incl. refunderede driftsudgifter	1.188.379	0

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

Refunderede driftsudgifter er angivet ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	12.000.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	12.000.000
Handelsomkostninger anslået	73.850
-Refusion depositum	441.879
Anslået kapitalbehov	11.631.971

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,23%.

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

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2024		37.450
Dækningsafgift		71.332
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift	14.001	
el fælles	57.421	
Sum		71.422
Renholdelse / vicevært:		
Ejendomsservice	74.880	
Vintervedligeholdelse	20.136	
Service brandmateriel	1.000	
Sum		96.016
Udvendig vedligeholdelse		42.200
Administration:		
Administration		8.640
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		19.758
I alt, anslået		346.819

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

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	883.760	883.760
Refunderede driftsudgifter	304.619	304.619
Udgifter		
Driftsudgifter	346.819	346.819

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	841.560
- afskrivning, anslået	0
I alt	841.560

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	841.560
- skattevirkning ved 25,30%	212.915
I alt	628.646

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

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.
 Refunderede driftsudgifter (såvel faktiske som evt. anslåede) er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemaal.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	12.000.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	73.850
Kontant anskaffelsessum	12.073.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	2.400.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	8.640.000
Særlige installationer	960.000
I alt	12.000.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	0%	965.908	
Afskrivninger 1. år.			

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	73.850
Handelsomkostninger inkl. moms	73.850
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	
Handelsomkostninger efter momsrefusion	73.850

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	12.000.000
Handelsomkostninger anslået	73.850
- Refusion depositum	441.879
Investeret kapital	11.631.971

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	883.760
Refunderede driftsudgifter	304.619
- Driftsudgifter iht. budget	346.819
Nettoleje til forrentning	841.560

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{841.560 \times 100}{11.631.971} = 7,23\% \text{ (anslået)}$$

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

LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Erhvervslejer	Hejrevang 11A, 3450 Allerød	Erhverv	Kontor, udvikling, lager	1.688	883.760		524		441.879			304.619

I ALT					1.688	883.760			0	441.879	0	0	304.619
heraf erhverv					1.688	883.760			0	441.879	0	0	304.619

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		1%	3%	01.01.2025	01.01.2026		Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	23.11.2021		6 måneder	30.11.2025		Nej	Ja	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland

Kontakt

Kaj Kristiansen

Mobil: 42910234
E-mail: krk@mailreal.dk