

SALGSPROSPEKT

Attraktivt beliggende erhvervsejendom med to lejemål



Østergade 32, 6700 Esbjerg

Sag 7-21-603

Beliggende i midtbyen
Tæt på alt
Ingen lejer
God stor grund
Parkering er etableret

Mægler: René Medom Lauritsen
Dato: 24. september 2012

EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

BELIGGENHED

Adresse Østergade 32
6700 Esbjerg
Matr.nr. 397 A Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Produktion / lager
Anvendelse erhvervsudlejningsejendom

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1957
Ombygningsår 1985

AREALER

Grundareal 1.046 m², heraf vej 0 m²
Bebygget areal 431 m²
Erhvervsareal u/afskrivning 723 m²
Etageareal i alt 723 m²

OFFENTLIG VURDERING

År 2010		
Ejendomsværdi	kr.	4.700.000
heraf grundværdi	kr.	3.438.200

Ejendommen er ikke under omvurdering.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret således:
If, police nr. 25-011092.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

BESKRIVELSE

EJENDOMSBESKRIVELSE

Attraktivt beliggende erhvervsejendom med 2 lejemål. Ejendommen er beliggende i midtbyen i gåafstand til gågade, indkøb og offentlig transport.

Ejendommen består af 2 bygninger, begge i 2 plan. Forhuset er opført i røde facadesten med eternittag. Baghuset i facader dels med mursten og dels med eternitplader, samt tag med ensidigt tagfald. Vinduerne er termoruder i trærammer. Udenomsarealerne er belagt med SF sten og benyttes som køre-, opholds- og parkeringsarealer.

Forhuset er indrettet med diverse kontorlokaler, kundetoiletter, reception og venterum. På 1. salen diverse kontorlokaler. Baghuset er indrettet med værksted i stueplan og lagerlokaler på 1. sal.

Alternativt vil ejendommen kunne anvendes til ny bebyggelse i 3 plan + udnyttet loftsetage til bebyggelse med ejerlejligheder, andelsboliger eller lejeboliger.

SALGSVILKÅR

KØBESUM

Kontantpris kr. 4.000.000

KAPITALBEHOV

Kontantpris	kr.	4.000.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	64.600
Anslået kapitalbehov	kr.	4.064.600

STARTFORRENTNING

5,65 %.

LIKVIDITET

Der henvises til særskilt bilag.

MOMSFRADRAGSPROCENT

100,00 %
Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

LEJEINDTÆGTER

Samlede årlige lejeindtægter udgør kr. 318.541, heraf anslået kr. 60.000, fordelt som følger:
Erhvervslejemål kr. 318.541, heraf anslået kr. 60.000.
I øvrigt henvises til særskilt bilag.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommen er opfattet af lokalplan nr. 286 og 204-1.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Udskrift af tingbogen foreligger som elektronisk tingbog af 17.04.2012.

001 16.11.1909 Dok om fælles brandmur/gavl mv
002 16.11.1909 Dok om fælles brandmur/gavl mv
003 03.07.1929 Dok om fælles brandmur/gavl mv
004 13.02.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
005 07.04.1989 Lokalplan nr. 204-1
006 29.01.1991 Lokalplan nr. 286

MILJØFORHOLD

FORURENING V1/V2 NIVEAU

Ifølge Kort- og Matrikelstyrelsen den 18.05.2012 og Region Syddanmark den 18.05.2012 er ejendommen kortlagt på vidensniveau 1 iht. lov om forurennet jord.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2012)	kr.	56.351
Renovation / miljøafgifter	kr.	1.109
Administration	kr.	23.000

Forsikringer, præmie	kr.	8.485
Rottebekæmpelse	kr.	127
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	89.073

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til anslået momsfradragssprocent på 100.

Der henvises til specificerede driftsudgifter under bilag.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til: JKE Estate Agents, 70222522.

BILAG - SPECIFIKATIONER

Bygningsspecifikation

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1957/ 1985
Bebygget areal	293 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Ortopædisk bandageri	447 m ²
----------------------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	1947
Bebygget areal	138 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Værksted	276 m ²
----------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

Lejeindtægter / Refunderede driftsudgifter

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	258.541
I alt	kr.	258.541

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	60.000
I alt	kr.	60.000

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

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede arealer.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:		Likviditetsmæssigt:	
UDGIFTER				
Driftsudgifter	kr.	89.073	kr.	89.073
INDTÆGTER				
Lejeindtægter, faktiske	kr.	258.541	kr.	258.541
Lejeindtægter, anslåede	kr.	60.000	kr.	60.000

1. år før afskrivning / skat	kr.	229.468	kr.	229.468
Afskrivning 1. år, anslået	kr.	4.365		
Skattemæssigt resultat 1. år	kr.	225.103		
Likviditet 1. år før skat	kr.		kr.	229.468
Skattevirkning ved skatteprocent på 25	kr.		kr.	56.276
Likviditetsmæssigt resultat 1. år ved 25 %	kr.		kr.	173.192

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

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

Driftsudgifter, specificerede

EJENDOMSSKATTER (år 2012)	kr.	56.351
RENOVATION		
Renovation	kr.	1.109
ADMINISTRATION		
Administration	kr.	23.000
FORSIKRINGER		
Præmie årligt – forsikring	kr.	8.485
ØVRIGE DRIFTSUDGIFTER		
Rottebekæmpelse	kr.	127
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	89.073

Driftsudgifterne er ekskl. moms i henhold til anslået momsfradragprocent på 100.

Købesummens fordeling - Afskrivninger

KONTANTOMREGNING AF KØBESUM		
Udbetaling	kr.	4.000.000
Kontantomregnet købesum	kr.	4.000.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	29.600
Advokatsalær skøde	kr.	35.000
Kontantomregnet anskaffelsessum	kr.	4.064.600

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslået.

DEN KONTANTOMREGNEDE KØBESUM FORESLÅS FORDELT SOM FØLGER

Bygninger og installationer		
Ikke afskriv.berettiget bygninger	kr.	966.492
Særlige installationer	kr.	107.388
Grundens værdi	kr.	2.926.122
Kontantomregnet købesum	kr.	4.000.000

AFSKRIVNINGSBEREGNING på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum

Særlige installationer	4,00 % x kr.	109.122 = kr.	4.365
Afskrivning 1. år		kr.	4.365

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

Handelsomkostninger**KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET)**

Tinglysningsafgift – skøde	kr.	29.600
Advokatsalær – skøde	kr.	35.000
Moms	kr.	8.750
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	73.350
- Momsrefusion (fradragsprocent 100,00)	kr.	8.750
Handelsomkostninger anslået inkl. momsrefusion	kr.	64.600

Startforrentning**KONTANTKØB – Købers kapitalbehov**

Kontantpris	kr.	4.000.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	64.600
Investeret kapital, omregnet	kr.	4.064.600

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	318.541
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	89.073
Nettoleje til forrentning	kr.	229.468

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

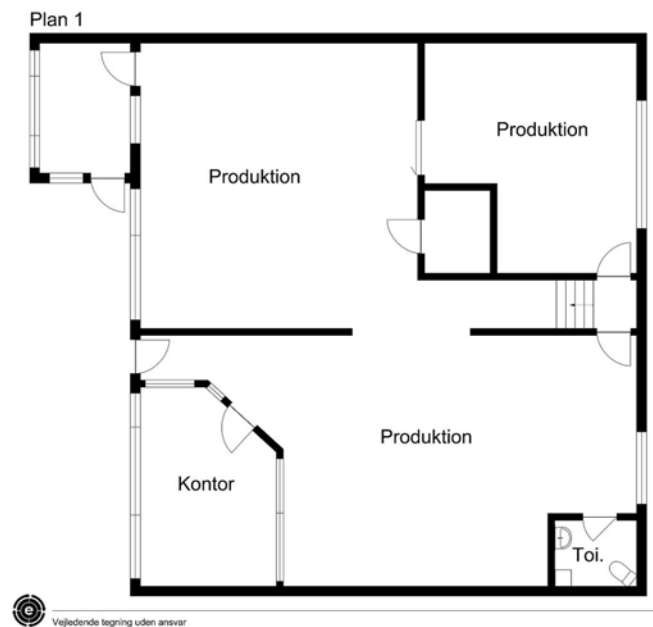
$$\frac{229.468 \times 100}{4.064.600} = 5,65 \% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter, handelsomkostninger m.v. er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100.

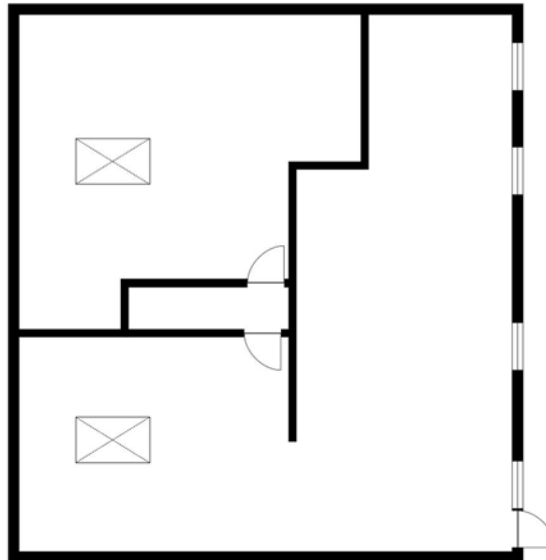
FOTO - PLANER



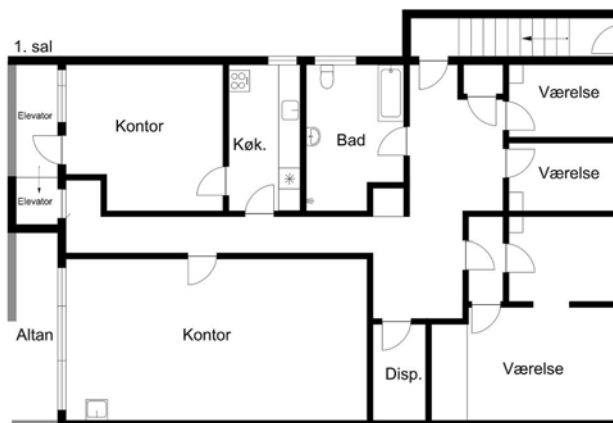




1. sal Produktion

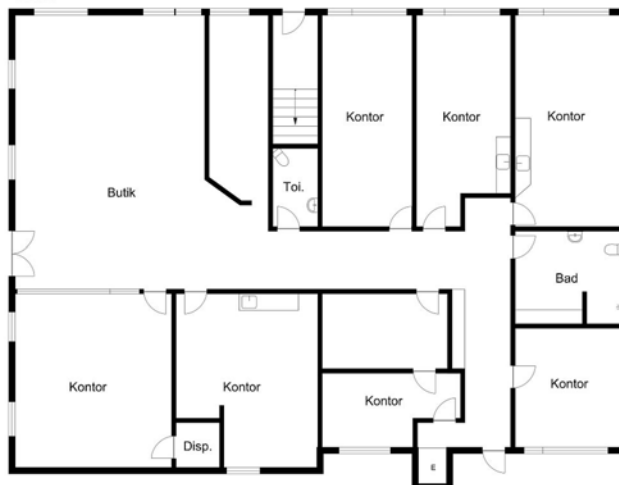


Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Plan 2



Vejledende tegning uden ansvar

LEJEMÅLSOVERSIGT - ØKONOMI

Lejemålsoversigt pr.: 01.06.2012

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m ²	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Sahva A/S	32, 1.	Erhverv		545	258.541	474,39	0	0	0	0	0
2	Tomgang kontor ?	32, 1.	Erhverv		155	60.000	387,1	0	0	0	0	0

I ALT	700	318.541				0			0		0	0
Erhvervsdelens andel	700	318.541				0			0		0	0
Boligdelens andel	0	0				0			0		0	0
Øvrige arealer	0	0				0			0		0	0

Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA I ALT	318.541					0			0			
heraf faktisk	258.541					0			0			
heraf anslået	60.000					0			0			

LEJEMÅLSOVERSIGT – ØKONOMI / REGULERINGER

Lejeoversigt pr.: 01.06.2012

Nr.	Lejer	Varme á conto	Vand á conto	Moms	Status	Reguleringsprincip	Seneste regulering	Næste regulering	Regulering for skatter og afgifter	Lejen påklaget
1	Sahva A/S	0	0	Ja	Faktisk	NPI, min 2,5 % og max 5 %		01-01-2013		Nej
2	Tomgang kontor ?	0	0	Ja	Anslået					Nej

LEJEMÅLSOVERSIGT - KONTRAKTSVILKÅR

Lejeoversigt pr.: 01.06.2012

Nr.	Lejer	P-pl	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Indvendig vedligeholdelse	Udvendig vedligeholdelse	Afståelse sret	Fremlejeret	Bemærkninger
1	Sahva A/S	0		6 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	Regulering udgør i 2013 dog min 3%
2	Tomgang kontor ?	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	