

av Fastigheten Falkenberg Betongen 17



Cementvägen 4 Smedjeholmen Falkenberg

Industrifastighet innehållande både kontor-lager-produktion. Totalt ca 1200 kvm uthyrbar yta inkl gemensamhetsytor. Asfalterade last- och kommunikationsytor. Större delen ledig för köparen.

För mer information, kontakta:
Anders Carlsson
Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Tel: 0340-84260 : 0346-84200 Fax: 0340-219465
E-post: anders@vffab.se

AC247

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

1 (1)

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet Falkenberg Betongen 17

Adress Cementvägen 4
311 32 Falkenberg

Område Smedjeholmen

Tomt 3 786 m², friköpt

Taxeringsvärde 5 390 000 kr (2018)

Byggnad

Byggnad Industrifastighet

Bruksarea		Bruksarea, m ²	Hyra, kr	Kr/m ²
Industri/Kontorslokaler		1 200	660 000	550
Summa:		1 200	660 000	

Lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	C:a ränta kr/år	Amort kr/år	Bundet t.o.m.
Summa					

Pantbrev 8 st om totalt 5 750 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter 660 000 kr Enligt ägarens information, kalkylerat, huvudelen ledigt.

Drift & underhåll c:a 90 000 kr Schablonberäknat 75,-/kvm vid kallhyra

Fastighetsskatt 26 950 kr Vid taxeringsår 2018 som grund

Driftsnetto c:a 543 050 kr

Betalnetto c:a 543 050 kr

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital c:a 9,36 %

Direktavkastning eget kapital c:a 9,36 % Nettoförräntning eget kapital efter lån

Pris/Tax.värde (K/T) 1,08

Pris/m² (K/BRA) 4 833 kr/m² Genomsnittspris bruksarea

Utgångspris 5 800 000 kr eller bud

Fastighet	Falkenberg Betongen 17		
Adress	Cementvägen 4 311 32 Falkenberg		
Område	Smedjeholmen		
Lagfaren ägare	Immitec Sverige Ab C/o Immitec Norge As Postboks 2054	Org.nr: 556543-1771	
Taxeringsvärde	Avser år 2018 Summa: 5 390 000		
Servitut etc	Förmån, Officialservitut: Väg, 1382-88/91 Last, Ledningsrätt: Va, 1382-89/51		
Planbestämmelse	Stadsplan		

Tomt

3 786 m², friköpt Asfalterade P-platser, last- och kommunikationsytor. Gräs och planteringar. Bra läge med goda kommunikationsmöjligheter när större matarled.

Byggnad

Industrifastighet

Byggnadsår	Byggår: 1989/1990 Renoveringar: Tillbyggd och nyinredd under senare år.
Beskrivning	Industrifastighet med påkostad kontorsdel. Stomme av bärande stålkonstruktion, plåtbeklädnad med fönster av aluminium. Isolerad i vägg/tak. Fastigheten som är på ca 1200 kvm innehåller, entré till kontorsdel med ca 10 kontorsrum, konferens, fika, omklädningsrum med dusch/toa/bastu, förråd mm. Industri/lagerdel med olika verksamheter med takbeklädd på/avlastningsyta samt lastgrop. Fasad: Plåt Stomme: Stålreglad Fönster: Alu Grundläggning: Betongplatta Sidobyggnader: In-urlastning under större skärmtak. Ca 220 kvm. Kommunalt El/gas. Mekanisk/självdreg

Areafördelning

Enligt ägarens information

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt
5 st	Industri/Kontorslokaler	1 200	660 000 Kalkylerade kallhyror
Summa		1 200 m²	660 000 kr/år

EKONOMISKA FAKTA

Fastighet	Falkenberg Betongen 17
Taxeringsvärde	5 390 000 kr (2018) Taxeringskod 426 Industrienhet, annan tillverkningsindustri
Pantbrev	8 st om totalt 5 750 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	5 800 000				
Värde	5 800 000	eller bud			

Intäkter

Hyresintäkter	Enligt ägarens information Industri/Kontorslokaler	1 250 m ²	550 kr/m ²	660 000 kr
Summa:				660 000 kr

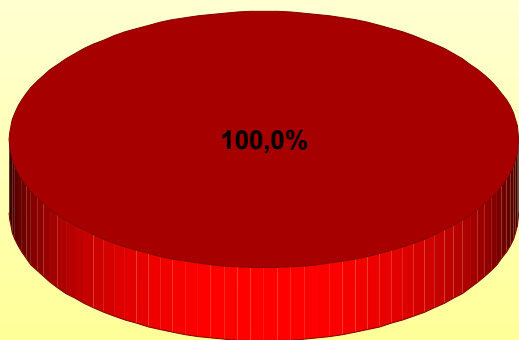
Utgifter

Räntekostnader	Befintliga lån, brutto			c:a 0 kr
Amorteringar	Befintliga lån			c:a 0 kr
Fastighetsskatt	Vid taxeringsår 2018 som grund			
Summa:			26 950 kr	26 950 kr
Drift & underhåll	Schablonberäknat Lokaler		90 000 kr	
Totalt:			90 000 kr	90 000 kr
Rep./om- /tillbyggn.behov				c:a kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 543 050 kr

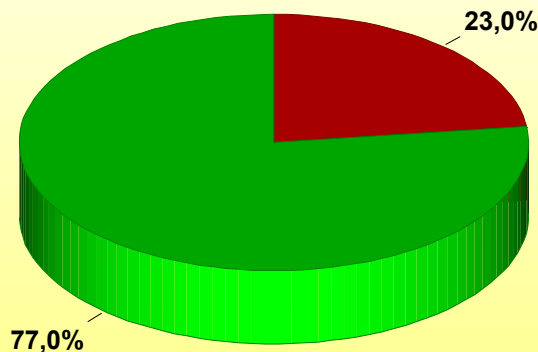
Fördelning av hyresintäkter

■ Industri/Kontorslokaler



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



CASHFLOW

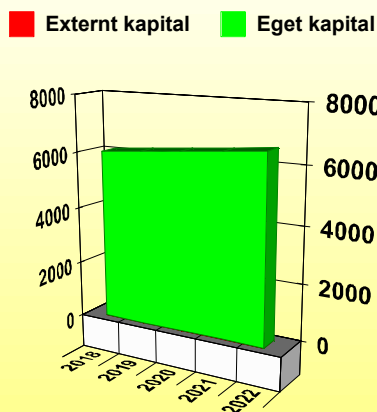
Fastighet Betongen 17

Förutsättningar (Intäkter, kostnader, etc. från specifikation i dokument "Ekonomi sammandrag")

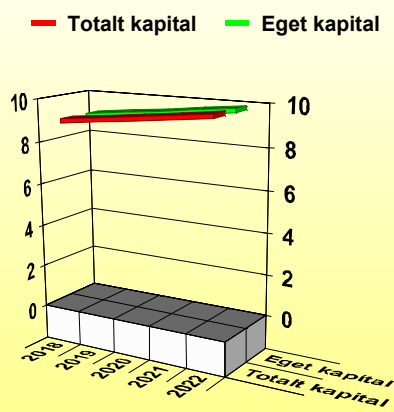
Avkastning efter direktavkastning	9,00 %		
Antagna framtidsparabler	Förändring/år i %		Förändring/år i %
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsavgift	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		
Summa:			

Cashflow	2018	2019	2020	2021	2022
Hysesintäkter	660 000	673 200	686 664	700 397	714 405
Drift & underhåll	-90 000	-91 800	-93 636	-95 509	-97 419
Fastighets katt	-26 950	-26 950	-26 950	-26 950	-26 950
Fastighetsavgift	-0	-0	-0	-0	-0
Driftsnetto	543 050	554 450	566 078	577 938	590 036
Direktavkastning	9,00 %	9,19 %	9,38 %	9,58 %	9,78 %
Betalnetto	543 050	554 450	566 078	577 938	590 036
Avkastning eget kapital	9,00 %	9,19 %	9,38 %	9,58 %	9,78 %
Avkastningsvärde	6 033 889	6 160 556	6 289 756	6 421 533	6 555 956
Direktavkastning	9,00 %	9,19 %	9,38 %	9,58 %	9,78 %
Värde i kr/m ²	5 028	5 133	5 241	5 351	5 463

Avkastningsvärde



Direktavkastning



Fastighet

Beteckning: Falkenberg Betongen *17
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 1989-05-22
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2018-01-16 redovisas, senaste ändring: 2016-02-29
Församling: Falkenberg (138201)
Distrikt: Falkenberg (104029)
Adress(er): Cementvägen 4
Ursprung: Västra Gärdet 2:1
Areal: **Land:** 3786,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 3786,0 m²
Koordinater: 1. **X:** 6312763 **Y:** 1296631 **Karta:**

Åtgärder: Avstyckning, 1988-11-03, 1382-88/91
 Fastighetsreglering, 1989-05-22, 1382-89/51

Rättigheter: Förmån: 1 Officialservitut 1382-88/91 Väg
 Last: 1 Ledningsrätt 1382-89/51 Va

Planer: **Beslutade**
 1. **Lövstaviken**
Stadsplan: 13-FAL-510
Datum: 1978-11-10

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 2015-01-23 **Aktnr:** 2015-00027901:1
 00556543-1771 Immitec Sverige Ab
 C/o Immitec Norge As
 Postboks 2054

Fång: Fusion 2014-12-16
Köpeskilling: Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1988-12-09	Aktnr: 43093A	Belopp: 1 635 000 kr
	Förmånsordningsnr: 1 99/6516 Nordbanken Industrikredit AB 105 71 Stockholm		
	Anm: Utbyte 99/6515		
	Gäller i: Betongen 17		
2.	Inskrivningsdag: 1988-12-09	Aktnr: 43093B	Belopp: 565 000 kr
	Förmånsordningsnr: 2 99/6517 Nordbanken Box 114 311 22 Falkenberg		
	Anm: Utbyte 99/6515		
	Gäller i: Betongen 17		
3.	Inskrivningsdag: 1989-03-31	Aktnr: 10894	Belopp: 500 000 kr
	Förmånsordningsnr: 3 99/6518 Nordbanken Box 114 311 22 Falkenberg		
	Gäller i: Betongen 17		
4.	Inskrivningsdag: 1989-09-29	Aktnr: 34157	Belopp: 300 000 kr
	Förmånsordningsnr: 4 99/6519 Nordbanken Box 114 311 22 Falkenberg		
	Gäller i: Betongen 17		
5.	Inskrivningsdag: 1991-05-31	Aktnr: 20445	Belopp: 500 000 kr
	Förmånsordningsnr: 5 99/6518 Nordbanken Box 114 311 22 Falkenberg		
	Gäller i: Betongen 17		
6.	Inskrivningsdag: 2006-12-27	Aktnr: 45364	Belopp: 750 000 kr
	Förmånsordningsnr: 6 99/6518 Nordbanken Box 114 311 22 Falkenberg		
	Gäller i: Betongen 17		

AC247

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

7.	Inskrivningsdag: 2009-06-29	Aktnr: 19149	Belopp: 1 000 000 kr	2 (2)
	Förmånsordningsnr: 7			
	Gäller i: Betongen 17			
8.	Inskrivningsdag: 2010-04-14	Aktnr: 10049	Belopp: 500 000 kr	
	Förmånsordningsnr: 8			
	Gäller i: Betongen 17			
9.	Inskrivningsdag: 2016-02-24	Aktnr: 2016-00079987:1	Belopp: 8 250 000 kr	
	Förmånsordningsnr: 9	Status: Skriftligt pantbrev		
	Gäller i: Betongen 17			

Totalt 9 st, 14 000 000 kr

Taxeringsenheter

1. Taxeringsenhet, typ: 426 - Industrienhet, annan tillverkningsindustri
Senaste taxering: 2013 Uppgiftsår: 2017 Id: 599629-2
Markvärde: 453 kkr Byggnadsvärde: 4 937 kkr Summa: 5 390 kkr
Hel registerfastighet
Industritillbehör saknas

Värderingsenhet: Industrimark
Tax.värde: 453 kkr Riktvärdeområde: 1382044
Areal: 3237 m²
Riktvärde tomtmark: 140 kr/m²

Värderingsenhet: Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 550 kkr Area på mark: 200 m²
Nybyggnadsår: 1999 Värderingsår: 1999
Summa standardpoäng: 27

Värderingsenhet: Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 2 392 kkr Area på mark: 1000 m²
Nybyggnadsår: 1989 Värderingsår: 1989
Summa standardpoäng: 31

Värderingsenhet: Kontor värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 675 kkr Area på mark: 200 m²
Nybyggnadsår: 1999 Värderingsår: 1999
Klassificering standard: Normala

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 1 320 kkr Area i byggnad: 600 m²
Nybyggnadsår: 1999 Värderingsår: 1999
Klassificering standard: Hög

Tidigare ägare

1. Namn: Immitec Holding Ab
Ägd/innehavd andel: 1/1 Fång: Köp 2001-09-05
Överlåten andel: 1/1
Köpeskilling: 4 000 000 kr
Anmärkning: Namn 09/19196

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäteriet
Box 603
301 16 Halmstad
0771-636363

***** Lantmäteriet och Skatteverket 2018-01-17 *****



AC247