

av

## Fastigheten Falkenberg Betongen 17



### Cementvägen 4 Smedjeholmen Falkenberg

Industrifastighet innehållande både kontor-lager-produktion. Totalt ca 740 kvm uthyrbar yta inkl gemensamhetsytor + entresolplan på ca 214 kvm. Asfalterade last- och kommunikationsytor.

---

För mer information, kontakta:

Anders Carlsson

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB

Tel: 0340-84260 : 0346-84200 Fax: 0340-219465

E-post: anders@vffab.se

AC247



# BESKRIVNING

## sammandrag

<b>Fastighet</b>	<b>Fastigheten Falkenberg Betongen 17</b>
<b>Adress</b>	Cementvägen 4 311 32 Falkenberg
<b>Område</b>	Smedjeholmen
<b>Tomt</b>	3 786 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Taxeringsvärde</b>	5 390 000 kr (år 2019)

### Byggnad

**Byggnad** Industrifastighet

<b>Areor/Hyres- Intäkter</b>		Bruksarea, m <sup>2</sup>	Hyra, kr	Kr/m <sup>2</sup>
Industri/Kontorslokaler (uthyrt)		641	389 932	608
Outhyrt entresolplan		214	42 800	200
Outhyrda kontor mm		146	87 600	600
<b>Summa:</b>		<b>1 001</b>	<b>520 332</b>	Snitthyra <b>520</b>

### Omgivning

<b>Allmänt</b>	Blandad industribebyggelse med i huvudsak produktion samt viss handel.
<b>Kommunikation</b>	Fullgoda kommunikationsmöjligheter med större vägar. Bussförbindelse till centrum.
<b>Parkering</b>	Asfalterade samt uppgrusade P-platser.
<b>Närservice</b>	All tänkbar service i Falkenbergs centrum ca 5 min med bil.

### Lån/Pantbrev

**Pantbrev** 8 st om totalt 5 750 000 kr

### Ekonomi

<b>Bruttointäkter</b>	520 332 kr	Enligt ägarens information
<b>Drift &amp; underhåll</b>	c:a 128 750 kr	Schablonberäknat
<b>Fastighetsavgift/-skatt</b>	26 950 kr	Vid taxeringsår 2019 som grund
<b>Driftsnetto</b>	<u><u>c:a 364 632 kr</u></u>	
<b>Betalnetto</b>	<u><u>c:a 364 632 kr</u></u>	

### Nyckeltal

<b>Direktavkastning tot. kapital</b>	c:a 8,10 %	
<b>Direktavkastning eget kapital</b>	c:a 8,10 %	Nettoförräntning eget kapital
<b>Pris/Tax.värde (K/T)</b>	0,83	
<b>Pris/m<sup>2</sup> (K/BRA)</b>	4 496 kr/m <sup>2</sup>	Genomsnittspris bruksarea
<b>Pris</b>	<b>4 500 000 kr</b>	eller bud

## FASTIGHETSBEKRIVNING

<b>Fastighet</b>	<b>Fastigheten Falkenberg Betongen 17</b>		
<b>Adress</b>	Cementvägen 4 311 32 Falkenberg		
<b>Område</b>	Smedjeholmen		
<b>Lagfaren ägare</b>	Immitec Sverige AB C/o Immitec Norge As Postboks 2054	Org.nr: 556543-1771	
<b>Taxeringsvärde</b>	Avser år 2019		
	Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
	Industrimark	453 000	
	Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	550 000	1999
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	1 320 000	1999
	Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	675 000	1999
	Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	2 392 000	1989
<b>Summa:</b>		<b>5 390 000</b>	
<b>Servitut etc</b>	Förmån, Officialservitut: Väg, 1382-88/91 Last, Ledningsrätt: Va, 1382-89/51		
<b>Planbestämmelse</b>	Stadsplan		

### Tomt

3 786 m<sup>2</sup>, friköpt Asfalterade P-platser, last- och kommunikationsytor. Gräs och planteringar.

### Byggnad

#### Industrifastighet

<b>Byggnadsår</b>	Byggår: 1989/1990 Renoveringar: Tillbyggd och nyinredd under senare år.
<b>Beskrivning</b>	Industrifastighet med påkostad kontorsdel. Stomme av bärande stålkonstruktion, plåtbeklädnad med fönster av aluminium. Isolerad i vägg/tak. Fastigheten som är på ca 750 kvm + 214 kvm entresolplan 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.
<b>Värme, VA, El mm</b>	Kommunalt El/gas. Mekanisk/självdrag

#### Energideklaration

#### Sidobyggnader

### Areafördelning

Enligt ägarens information

Antal	Typ	Area, m <sup>2</sup>	Hysesintäkt	
6 st	Industri/Kontorslokaler	641	389 932	Aktuella v-hyror, ex viss el
1 st	Outhyrt entresolplan	214	42 800	kalylerat
2 st	Outhyrda kontor mm	146	87 600	kalkylerat
<b>Summa</b>		<b>1 001 m<sup>2</sup></b>	<b>520 332</b>	kr/år

AC247

# EKONOMI sammandrag

<b>Fastighet</b>	<b>Fastigheten Falkenberg Betongen 17</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	5 390 000 kr (år 2019) Taxeringskod 426 Industrienhet, annan tillverkningsindustri
<b>Pantbrev</b>	8 st om totalt 5 750 000 kr

## Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
<b>Summa</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		
<b>Kontantinsats</b>	4 500 000				
<b>Pris/Värde</b>	<b>4 500 000</b>	eller bud			

## Intäkter

<b>Hysesintäkter</b>	Enligt ägarens information			
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>kr/m<sup>2</sup></b>	<b>kr</b>
	Industri/Kontorslokaler	641	608	389 932
	Outhyrt entresolplan	214	200	42 800
	Outhyrda kontor mm	146	600	87 600
	<b>Summa:</b>	<b>1 001</b>	Snitthyra <b>520</b>	<b>520 332</b>

## Kostnader

**Räntekostnader** Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

**Amorteringar** Befintliga lån c:a 0 kr

**Fastighets-avgift/-skatt** Vid taxeringsår 2019 som grund

Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Industrimark	453 000			2 265	
Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	550 000		1999	2 750	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	1 320 000		1999	6 600	
Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	675 000		1999	3 375	
Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	2 392 000		1989	11 960	
<b>Summa:</b>				<b>26 950</b>	26 950 kr

**Drift & underhåll** Schablonberäknat

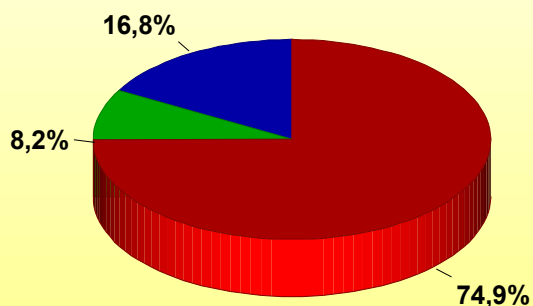
	Area m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/år	
Lokaler	787	150	118 050	
Lager	214	50	10 700	
<b>Totalt:</b>			<b>128 750</b>	128 750 kr

**BETALNETTO** Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan

c:a **364 632 kr**

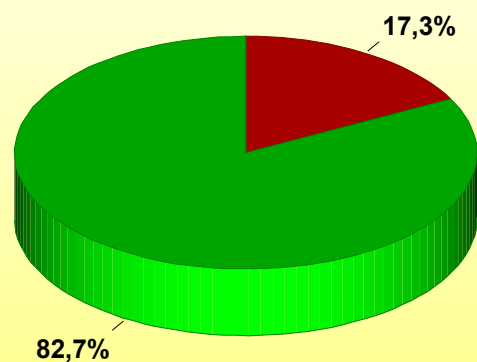
### Fördelning av hyresintäkter

■ Industri/Kontorslokaler
 ■ Outhyrda kontor mm  
■ Outhyrt entresolplan



### Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt
 ■ Drift & underhåll



## Cashflow för Fastigheten Falkenberg Betongen 17

### Kalkylförutsättningar

<b>Avkastning efter direktavkastning</b>	<b>8,00 %</b>	<b>Pris</b>	4 500 000 kr
<b>Förändring/år i %</b>			
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsskatt	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		

### Cashflow

	2019	2020	2021	2022	2023
Hysesintäkter	520 332	530 739	541 354	552 181	563 225
Vakanser	-	-	-	-	-
Drift & underhåll	-128 750	-131 325	-133 951	-136 630	-139 363
Fastighetsskatt	-26 950	-26 950	-26 950	-26 950	-26 950
Övrigt					
<b>Driftnetto</b>	<b>364 632</b>	<b>372 464</b>	<b>380 453</b>	<b>388 601</b>	<b>396 912</b>
Direktavkastning	8,00 %	8,17 %	8,35 %	8,53 %	8,71 %
Ränta	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-
Rep. & ombyggn	-	-	-	-	-
<b>Betalnetto</b>	<b>364 632</b>	<b>372 464</b>	<b>380 453</b>	<b>388 601</b>	<b>396 912</b>
Avkastning eget kapital	8,00 %	8,17 %	8,35 %	8,53 %	8,71 %
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>4 557 900</b>	<b>4 655 800</b>	<b>4 755 662</b>	<b>4 857 512</b>	<b>4 961 400</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>8,00 %</b>	<b>8,17 %</b>	<b>8,35 %</b>	<b>8,53 %</b>	<b>8,71 %</b>
<b>Värde i kr/m<sup>2</sup></b>	<b>4 553</b>	<b>4 651</b>	<b>4 751</b>	<b>4 853</b>	<b>4 956</b>

**Fastighet**

**Beteckning:** Falkenberg Betongen \*17  
**Fastighetsregistret:** Senaste ändring: 1989-05-22  
**Inskrivningsregistret:** Ändringar t.o.m. 2019-02-15 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 m<sup>2</sup> **Vatten:** 0,0 m<sup>2</sup> **Totalt:** 3786,0 m<sup>2</sup>  
**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  
2. **Ändring av stadsplanför lövstaviken**  
**Ändring av DP:** 1382-P2018/11  
**Datum:** 2018-01-30 **Laga kraft:** 2018-02-24

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

AC247



- Förmånsordningsnr: 6  
Gäller i: Betongen 17
7. Inskrivningsdag: 2009-06-29    **Aktnr:** 19149    **Belopp:** 1 000 000 kr  
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:** 2018    **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 m<sup>2</sup>  
**Riktvärde tomtmark:** 140 kr/m<sup>2</sup>

**Värderingsenhet:** Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden  
**Tax.värde:** 550 kkr    **Area på mark:** 200 m<sup>2</sup>  
**Nybyggnadsår:** 1999    **Värderingsår:** 1999  
**Summa standardpoäng:** 27

**Värderingsenhet:** Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden  
**Tax.värde:** 2 392 kkr    **Area på mark:** 1000 m<sup>2</sup>  
**Nybyggnadsår:** 1989    **Värderingsår:** 1989  
**Summa standardpoäng:** 31

**Värderingsenhet:** Kontor värderat enligt avkastningsmetoden  
**Tax.värde:** 675 kkr    **Area på mark:** 200 m<sup>2</sup>  
**Nybyggnadsår:** 1999    **Värderingsår:** 1999  
**Klassificering standard:** Normala

**Värderingsenhet:** Lager värderat enligt avkastningsmetoden  
**Tax.värde:** 1 320 kkr    **Area i byggnad:** 600 m<sup>2</sup>  
**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



AC247