

Tomträtten Malmö Kullen 6



Tärnögatan 2 Östra hamnen

Välskött industrifastighet i Malmö hamn.

För mer information, kontakta:

Bo Nilsson

Alstad Fastighetsbyrå

Tel: 040-485063 : 040-485012 Fax: 040-485697

E-post: bo.nilsson@alstadf.se www.alstadf.se

Uppgifterna i beskrivningen kommer från källor som mäklaren och säljaren bedömer vara tillförlitliga. Avvikelser eller ofullständig information kan inte ligga till grund för någon typ av ersättning, skadestånd eller liknande riktat mot mäklaren eller säljaren. Säljaren ansvarar endast för sådana utfästelser och garantier som lämnas i det köpekontrakt som tecknas med slutlig köpare av fastigheten.

Alstad Fastighetsbyrå
Landsvägen 17
231 95 Trelleborg
Tel 040-485012 Fax: 040-485697
www.alstadf.se

INLEDNING

Detta försäljningsprospekts syfte är att presentera fastigheten för potentiella köpare och tjäna som underlag för mottagarens bedömning.

Alstad Fastighetsbyrå har på uppdrag av fastighetsägaren sammanställt uppgifterna i prospektet. Uppgifterna härrör huvudsakligen från säljaren. De har kontrollerats av Alstad Fastighetsbyrå endast om omständigheterna gett särskild anledning till detta. Vare sig fastighetsägaren eller Alstad Fastighetsbyrå, eller någon av dess anställda, lämnar någon utfästelse eller garanti i vad avser riktigheten eller fullständigheten av uppgifterna i prospektet.

Alstad Fastighetsbyrå eller fastighetsägaren svarar inte heller i något fall för riktigheten eller fullständigheten i annan skriftlig eller muntlig information om fastigheten. Detta gäller oavsett om informationen lämnats av fastighetsägaren eller direkt av Alstad Fastighetsbyrå.

Fastighetsägaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i det köpeavtal som kommer att ingås med den slutlige förvärvaren av fastigheten.

Fastighetsägaren förbehåller sig rätten att när som helst och utan förklaring avbryta någon eller alla diskussioner angående eventuell avyttring av fastigheten till spekulant.

Fastigheten säljes med friskrivningsklausul.

Fastighet	Tomträten Malmö Kullen 6
Adress	Tärnögatan 2 211 24 Malmö
Område	Östra hamnen
Tomt	4500 m ² , tomträtt 72 000 kr/år t.o.m. 2020-01-01
Taxeringsvärde	11 482 000 kr (år 2013)

Byggnad

Byggnad Industri, lager och kontorsfastighet.

Areor/Hyres- Intäkter	Bruksarea, m ²	Hyra, kr	Kr/m ²
Kontorslokaler	1 470	1 029 000	700
Industrilokaler	1 461	730 500	500
Lagerlokaler	2 242	672 600	300
Summa:	5 173	2 432 100	Snitthyra 470

Lån/Pantbrev

Pantbrev 11 st om totalt 7 100 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	2 432 100 kr	
Drift & underhåll	c:a 258 650 kr	Fastighetsägaren svarar för det yttre underhållet. Hyresgästerna svarar för det inre underhållet.
Tomträttsavgäld	72 000 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	57 410 kr	Vid taxeringsår 2013 som grund
Driftsnetto	<u><u>c:a 2 044 040 kr</u></u>	
Betalnetto	<u><u>c:a 2 044 040 kr</u></u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 11,05 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 11,05 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	1,61	
Pris/m² (K/BRA)	3 576 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	18 500 000 kr	

Fastighet	Tomträtten Malmö Kullen 6		
Adress	Tärnögatan 2 211 24 Malmö		
Område	Östra hamnen		
Lagfaren ägare	Lars Arne Wendel Vattlevägen 35 Grevelund 235 94 Vellinge	Pers.nr: 19430306-4358	
Taxeringsvärde	Avser år 2013		
	Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
	Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	2 783 000	1963
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	3 949 000	1963
	Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	2 275 000	1963
	Industrimark	2 475 000	
Summa:		11 482 000	
Planbestämmelse	Stadsplan.		

Tomt

 4500 m², tomträtt 72 000 kr/år t.o.m. 2020-01-01

Byggnad
Industri, lager och kontorsfastighet.
Byggnadsår 1963

Beskrivning Byggnaden är uppförd i tegel innehållande industri och lagerlokaler i ett plan på sammanlagt 3703 m² samt kontorslokaler i tre plan på sammanlagt 1470 m², totalt 5173 m².

 Kontorsbyggnaden är uppdelad i 5 kontor om 250 m² samt ett kontor på 160 m² och ett på 60 m².

 Samtliga kontor är renoverade utom ett kontor på 250 m². Halva kontorsbyggnaden är utrustad med ett klimataggregat per våning. Nya fönster.

Idag finns en hyresgäst i kontorsbyggnaden samt 5 hyresgäster i industri/lagerdelen.

totala hyresintäkter per år är f.n. 1 008 720 kr exkl moms.

Disponering av ytor och portar framgår av bifogade planritningar.

Värme, VA, El mm Fjärrvärmeanläggning som styrs med automatic. Kommunalt VA.

Energideklaration
Sidobyggnader
Areafördelning

Antal	Typ	Area, m ²	Hyresintäkt				
	Kontorslokaler	1 470	1 029 000	Kallhyra	700 kr/m ²	vid	
				tänkt uthyrning			
	Industrilokaler	1 461	730 500	Kallhyra	500 kr/m ²	vid	
				tänkt uthyrning			
	Lagerlokaler	2 242	672 600	Kallhyra	300 kr/m ²	vid	
				tänkt uthyrning.			
	Hyresgästen svarar för det inre underhållet.						
Summa		5 173 m²	2 432 100			kr/år	

Fastighet	Tomträten Malmö Kullen 6
Taxeringsvärde	11 482 000 kr (år 2013) Taxeringskod 432 Industrienhet, lager
Pantbrev	11 st om totalt 7 100 000 kr

Befintliga lån

Långgivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	18 500 000				
Pris/Värde	18 500 000				

Intäkter
Hysesintäkter

	m ²	kr/m ²	kr
Kontorslokaler (Kallhyra 700 kr/m ² vid tänkt uthyrning)	1 470	700	1 029 000
Industrilokaler (Kallhyra 500 kr/m ² vid tänkt uthyrning)	1 461	500	730 500
Lagerlokaler (Kallhyra 300 kr/m ² vid tänkt uthyrning.)	2 242	300	672 600
Summa:	5 173	Snitthyra 470	2 432 100

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

Fastighetsavgift-skatt Vid taxeringsår 2013 som grund

Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	2 783 000		1963	13 915	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	3 949 000		1963	19 745	
Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	2 275 000		1963	11 375	
Industrimark	2 475 000			12 375	
Summa:				57 410	57 410 kr

Drift & underhåll Fastighetsägaren svarar för det yttre underhållet. Hyresgästerna svarar för det inre underhållet.

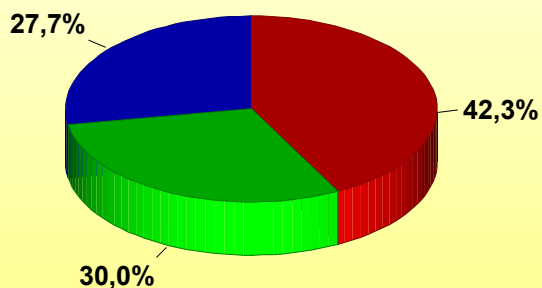
	Area m ²	kr/år	
Kontor	1 470	73 500	
Produktionslokal	1 461	73 050	
Lager	2 242	112 100	
Totalt:		258 650	258 650 kr

Tomträttsavgäld 72 000 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 2 044 040 kr

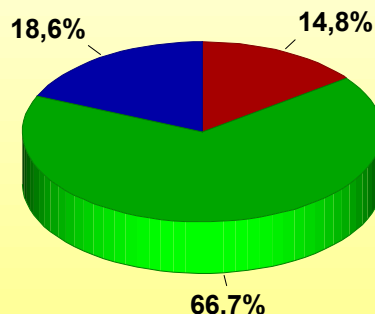
Fördelning av hyresintäkter

■ Kontorslokaler ■ Lagerlokaler
■ Industrierlokaler



Fördelning av kostnader

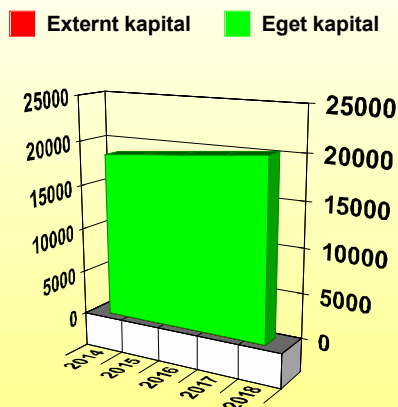
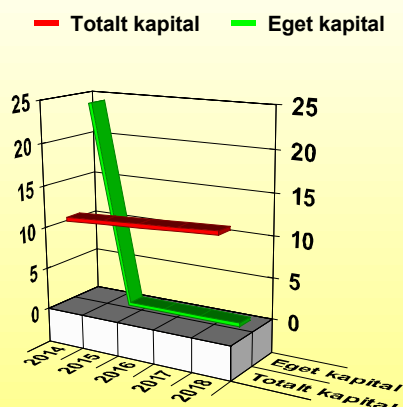
■ Fastighetsavgift-skatt ■ Tomträttsavgäld
■ Drift & underhåll



Fastighet Tomträtten Malmö Kullen 6
Förutsättningar (Intäkter, kostnader, etc. från specifikation i dokument "Ekonomi sammandrag")
Avkastning efter köpeskilling 18 500 000 kr

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	2014	2015	2016	2017	2018
Hysesintäkter	2 432 100	2 480 742	2 530 357	2 580 964	2 632 583
Drift & underhåll	-258 650	-263 823	-269 099	-274 481	-279 971
Tomträttsavgäld	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000
Fastighetsskatt	-57 410	-57 410	-57 410	-57 410	-57 410
Fastighetsavgift	-0	-0	-0	-0	-0
Driftsnetto	2 044 040	2 087 509	2 131 848	2 177 073	2 223 202
Direktavkastning	11,05 %	11,28 %	11,52 %	11,77 %	12,02 %
Betalnetto	2 044 040	2 087 509	2 131 848	2 177 073	2 223 202
Avkastning eget kapital	23,90 %	%	%	%	%
Avkastningsvärde	18 500 000	18 893 424	19 294 724	19 704 040	20 121 540
Direktavkastning	11,05 %	11,28 %	11,52 %	11,77 %	12,02 %
Värde i kr/m ²	3 576	3 652	3 729	3 809	3 889

Avkastningsvärde

Direktavkastning




Tärnögatan 2, Malmö



Tärnögatan 2, Malmö



Tärnögatan 2, Malmö



Tärnögatan 2, Malmö



Verkstaddelen



Kontor

BN02338



Verkstaddelen



Verkstad



Pentry i kontorsdel



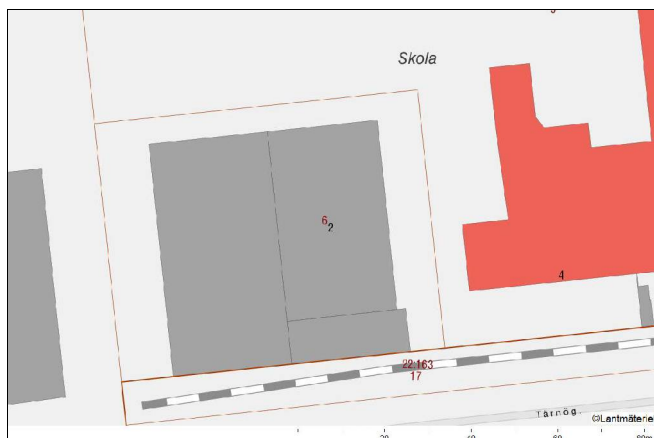
Personalrum i kontorsdelen



Personalrum i kontorsdelen



Konferensrum



Fastighetskarta