



GaardeErhverv

# SALGSPROSPEKT

3.900 kvm. produktionsejendom.  
Byggeret til yderligere 3.430 kvm.



## Hørskættten 13, 2630 Taastrup

Sag 61037

- Tæt på motorvejsnettet
- Udbygget erhvervsområde
- 5-6 m loftshøjde
- 5 porte
- Forureningsfri

Mægler: Henning Reinholdt  
Dato: 21. oktober 2008

## EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

### BELIGGENHED:

Adresse Hørskættens 13, 2630 Taastrup  
Matr.nr. 5 CT Klovtofte

### KOMMUNE:

Høje-Taastrup

### ANVENDELSE:

Ejendomstype Produktion / lager

### OPFØRT / OMBYGGET:

Opførelsesår 1975  
Ombygningsår 1981

### AREALER:

Grundareal 14.900 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 3.616 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal m/afskrivning 3.895 m<sup>2</sup>  
Etagearal i alt 3.895 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 55 m<sup>2</sup>

### OFFENTLIG VURDERING:

År 2007  
Ejendomsværdi kr. 17.600.000  
heraf grundværdi kr. 9.834.000

Ejendommen er ikke under omvurdering.

### FORSIKRINGSFORHOLD:

Ejendommen er p.t. forsikret således:  
Jf - anslået præmie, police nr. 25-036410.

## GENEREL BESKRIVELSE

### EJENDOMSBESKRIVELSE:

Virkelig god produktionsejendom, som i en årrække har været anvendt til kapselproduktion på ialt 3.895 kvm. - heraf kontor, kantine, mandskabsrum mv. ca. 240 kvm.

Produktionshallen var lidt varierende loftshøjde fra 5-6 m og er på 3.655 kvm. Der foreligger tilladelse til udvidelse af ejendommen med yderligere 3.430 kvm. til ialt 7.325 kvm.

Ejendommen er opført fra 1975-1981 i betonelementer med eloxerede aluminiumsplader på ydersiden.

Ejendommen har virkelig gode P-forhold samt perfekte til- og frakørselsmuligheder.

### UDENOMSAREALER:

Udenomsarealerne er asfalterede parkering- og tilkørselsarealer. Øvrige arealer er udlagt til grønne arealer.

### OMRÅDE / KVARTER:

Ejendommen er beliggende i helt udbygget erhvervsområde tæt på motorvejsnettet.



## SALGSVILKÅR

### KØBESUM:

Kontantpris kr. 22.900.000

### KAPITALBEHOV:

Kontantpris	kr.	22.900.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	188.800
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>23.088.800</b>

### MOMSFRADRAGSPROCENT:

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

## PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

### ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i Byzone.

### VEJ:

Ejendommen er beliggende til Offentlig vej.

### KLOAKFORHOLD:

Kloakforholdene er noteret som Offentlig.

### SERVITUTTER:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2008)	kr.	162.438
Dækningsafgift	kr.	77.160
Renovation / miljøafgifter	kr.	15.000
Vand / vandafledning / el	kr.	15.000
Forsikringer, præmie	kr.	48.000
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>317.598</b>

Driftsudgifterne er opgivet excl. moms i henhold til anslået momsfradragprocent på 100,00 %.

## BESIGTIGELSE

### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE:

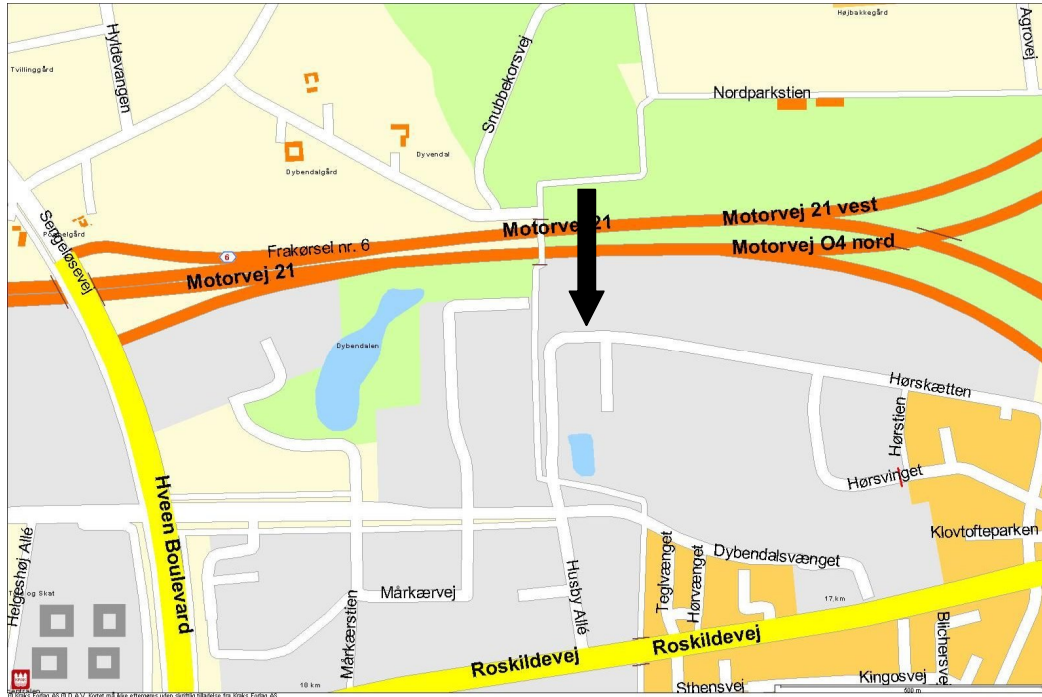
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

GaardeErhverv A/S  
Svanemøllevej 17  
2100 København Ø

Henning Reinholdt  
Partner, statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE  
Tlf.: 7020 4711  
E-mail: hr@gaarde.dk.



**BILLEDER**





## BILAG - Bygningsspecifikation

### BYGNING NR. 1

BBR-bygningsnr.	1			
Opført / ombygget år	1975/1981			
Bebygget areal	3.616	m <sup>2</sup>		
Sekundære arealer	55	m <sup>2</sup>		
Antal etager	1			
<b>Anvendelse:</b>			<b>Registreret som:</b>	<b>Afskrivning:</b>
kontor- og produktion	3.895	m <sup>2</sup>	Erhvervsareal	Ja
udhuse/overdækning	55	m <sup>2</sup>	Sekundært areal	Nej

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

## BILAG - Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:		Likviditetsmæssigt:	
<b>UDGIFTER:</b>				
Driftsudgifter	kr.	317.598	kr.	317.598
<b>INDTÆGTER:</b>				
	kr.	0,00	kr.	0,00
<b>1. år før afskrivning / skat</b>	<b>kr.</b>	<b>-317.598</b>	<b>kr.</b>	<b>-317.598</b>
Afskrivning 1. år, anslået	kr.	719.887		
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>	<b>kr.</b>	<b>-1.037.484</b>		
<b>Likviditet 1. år før skat</b>			<b>kr.</b>	<b>-317.598</b>
Skattevirkning ved skatteprocent på 33,50 %			kr.	-347.557
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år ved 33,50 %</b>			<b>kr.</b>	<b>29.960</b>

Driftsudgifter er opgivet excl. moms i henhold til anslået momsfradragprocent på 100,00 %.

## BILAG - Driftsudgifter, specificerede

<b>EJENDOMSSKATTER (år 2008):</b>		
Kommune	kr.	162.438
<b>DÆKNINGSAFGIFT:</b>	kr.	77.160
<b>RENOVATION:</b>		
Renovation - anslået	kr.	15.000
<b>VAND / VANDAFLEDNING / EL:</b>		
vand- og vandafledning - anslået	kr.	15.000
<b>FORSIKRINGER:</b>		
Præmie årligt – forsikring I	kr.	48.000
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>317.598</b>

Driftsudgifterne er opgivet excl. moms i henhold til anslået momsfradragprocent på 100,00 %.



## BILAG - Købesummens fordeling - Afskrivninger

### KONTANTOMREGNING AF KØBESUM:

Udbetaling	kr.	22.900.000
<b>Kontantomregnet købesum</b>	<b>kr.</b>	<b>22.900.000</b>
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	138.800
Advokatsalær skøde	kr.	50.000
<b>Kontantomregnet anskaffelsessum</b>	<b>kr.</b>	<b>23.088.800</b>

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslået.

### DEN KONTANTOMREGNEDE KØBESUM FORESLÅS FORDELT SOM FØLGER:

#### Bygninger og installationer:

Afskriv. berettigede bygninger m/ evt. installationer	kr.	17.850.000
Kontantomregnet købesum	kr.	<b>17.850.000</b>

### AFSKRIVNINGSBEREGNING på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum:

Bygninger m/install., afskr.berettigede	4,00 % x kr. 17.997.164 =	kr.	719.887
<b>Afskrivning 1. år</b>		<b>kr.</b>	<b>719.887</b>

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

## BILAG - Handelsomkostninger

### KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET):

Tinglysningsafgift – skøde	kr.	138.800
Advokatsalær – skøde	kr.	50.000
Moms	kr.	12.500
Handelsomkostninger i alt incl. moms	kr.	201.300
Momsrefusion i henhold til anslået fradragspct. på 100,00	kr.	12.500
Handelsomkostninger anslået incl. momsrefusion	kr.	188.800