

TORPA.DK



Herstedvang 7 A,B & C
2620 Albertslund

NOTAT

TOR Property Advisors A/S

HERSTEDVANG 7 A,B & C

01

Ejendommen

02

Nærområde

03

Ejendomsinfo

04

Økonomi

05

Øvrige oplysninger

06

Kontakt



HERSTEDVANG 7 A,B & C

Ejendommen

01



Beliggenhed

Aktiv handel

Selskabshandel



Pris

kr 65.800.000

kr 65.800.000



Afkast

8,03%

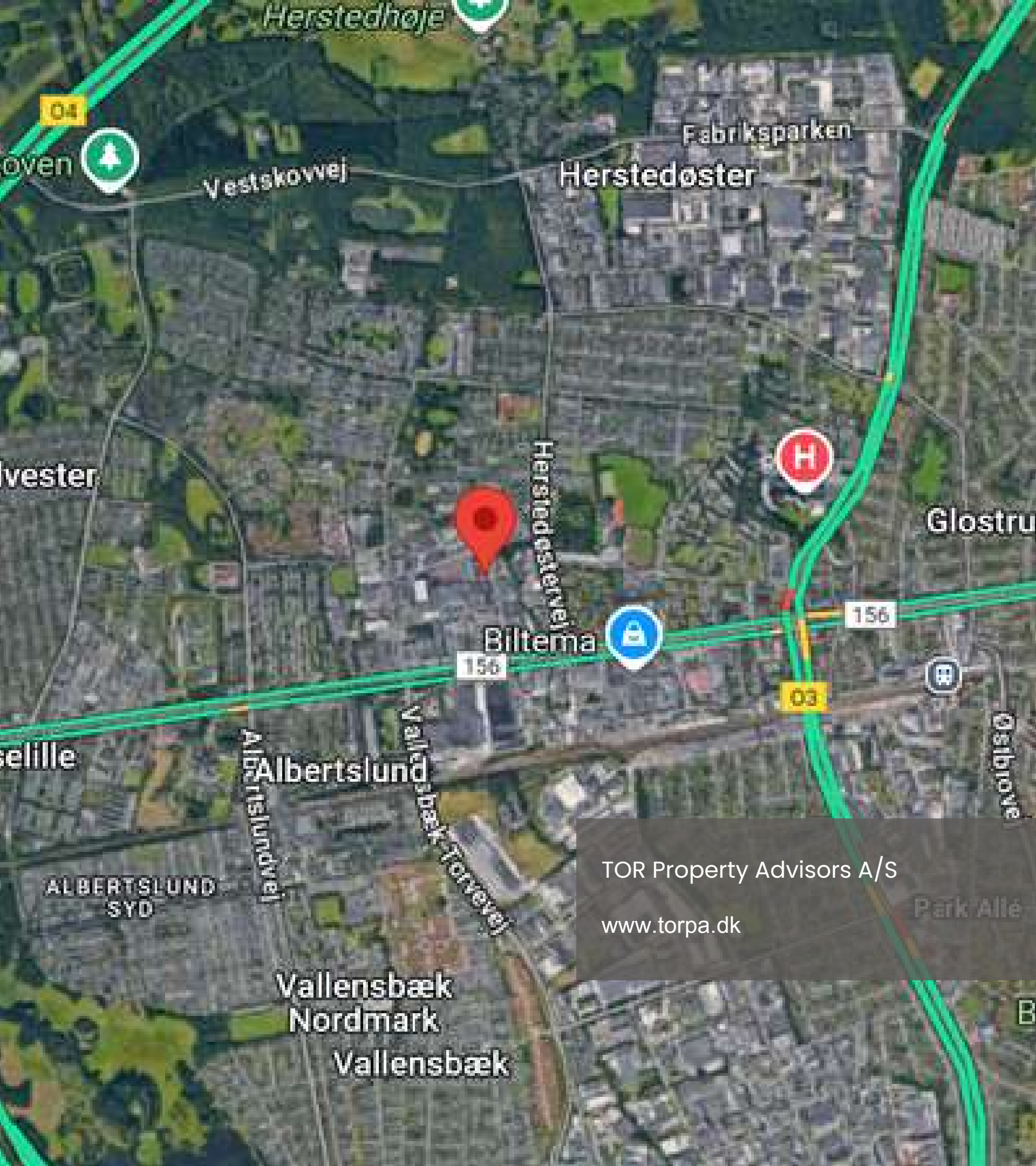
9,07%



Bygningareal

12.065 m2.

12.065 m2.



HERSTEDVANG 7 A,B & C

Ejendoms information



Adresse

Herstedvang 7
2620, Albertslund



Matrikelnummer

Matr.nr. 14aa, Herstedvester
by, Herstedvester



Kommune

Albertslund

Note: Alle oplysninger ifølge ejer

NÆROMRÅDE

Offentlig transport

- Busstoppesteder: Nærmeste busstoppested ligger ca. 500 meter fra ejendommen. Herfra kører flere linjer med forbindelse til Albertslund Station og omegn.
- Tog: Albertslund Station (S-tog, linje B) ligger ca. 1,8 km væk – ca. 5 min. i bil eller 8 min. på cykel. Herfra er der direkte forbindelse til København H på ca. 25 min.

Indkøbsmuligheder

- Dagligvarer: Lidl (1,6 km), Netto (1,8 km), Føtex (2,0 km), Kvickly (2,0 km)
- Shopping: Albertslund Centrum (ca. 2,0 km) med et bredt udvalg af dagligvarebutikker, detailhandel og caféer.
- Apotek: Albertslund Apotek i Albertslund Centrum (ca. 2,0 km).

Restauranter og caféer

- Flere caféer, fastfoodsteder og spisesteder findes i Albertslund Centrum (ca. 2 km fra ejendommen).
- Hertil kommer lokale muligheder i erhvervsområdet, bl.a. pizzeriaer, sandwichbarer og takeaway inden for 1–2 km.

Motorvej og infrastruktur

- Ejendommen har hurtig adgang til Holbækmotorvejen (M11/E21) via afkørsel Albertslund – kun ca. 1,5 km væk.
- Direkte forbindelse til Motorring 4 og resten af Storkøbenhavns motorvejsnet.



Ejendommen på Herstedvang 7 A,B & C ligger centralt i Albertslund med kort afstand til motorvej, offentlig transport, indkøb og rekreative områder. Beliggenheden kombinerer praktiske servicefunktioner og grønne omgivelser med nærhed til kultur- og shoppingmuligheder.



Albertslund Centrum

Albertslund Centrum

ca. 2,0 km – handelscentrum med butikker, caféer og apotek.



M/S Museet for Søfart

City2 (Taastrup)

ca. 7 km – et af Danmarks største shoppingcentre med over 90 butikker og spisesteder.



Den Gamle Bydel

Vestskoven

ca. 1,5 km – et af Danmarks største skovområder.



BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Herstedvang 7 A,B & C

Nu udbydes en markant erhvervsejendom på Herstedvang 7 A,B &C, Albertslund – et ejendomskompleks med både kontor- og lagerfaciliteter i et af Vestegnens mest attraktive erhvervsområder.

Ejendommen er opført i betonelementer med flade tage i tagpap, hvilket giver en funktionel og tidssvarende ramme. Indretningen er fleksibel og kan tilpasses til forskellige behov – fra moderne kontorer til kombinerede lager- og logistikfunktioner eller lettere produktion.

På grunden er der etableret gode parkeringsforhold med pladser tæt ved bygningerne. Der er let adgang for både personbiler og erhvervskøretøjer, og området giver samtidig god manøvreplads til lastbiler og varevogne. Dette gør ejendommen særligt velegnet til virksomheder med både kontor- og transportaktiviteter.

Beliggenheden i Herstedvang Erhvervsområde er en klar styrke:

- Direkte adgang til Holbækmotorvejen og Motorring 4 – kun få minutters kørsel.
- Kort afstand til Albertslund Station med S-tog mod København.
- Nabo til andre etablerede virksomheder og logistikaktører.

Med sin kombination af beliggenhed, fleksibilitet og praktiske faciliteter udgør Herstedvang 7 A, B & C en attraktiv mulighed – både for den virksomhed, der ønsker at samle drift og administration ét sted, og for investoren, der søger en ejendom med solid appel i markedet.

Investeringen kan gennemføres som en selskabshandel, hvor køber får fordel af en likviditetsvenlig og kapitaleffektiv struktur. Udskudte skatteforpligtelser overtages til kurs 0, hvilket i praksis betyder, at køber modtager et rente- og afdragsfrit lån uden nogen form for omkostning. Udskudt skat ved salgspris cirka 7 mill.

Derudover kan sælger tilbyde pantebrevsløsning, som yderligere reducerer behovet for kontant egenkapital ved overtagelsen og giver køber fleksibilitet i finansieringen.

Lejeoversigt udleveres ved henvendelse.



Herstvedvang 7A



Herstvedvang 7A



Herstvedvang 7B



Herstvedvang 7C



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



Herstvedvang 7



HERSTEDVANG 7 A,B &C

Økonomi

PRISFORLANGENDE VED SELSKABSHANDEL

Prisforlangende		kr 65.800.000
Depositum refusion		kr 1.831.586
Fradrag for udskudt skat (anslået)		kr 7.326.000
Kontant købesumsbehov		kr 56.642.414
NOI		kr 5.139.157
Startafkast ved selskabshandel		9,07%

Bruttoleje 2025	
Lejeindtægt - Kontor	kr 4.342.085
Lejeindtægt - Lager/produktion	kr 1.670.672
Lejeindtægt - Institution	kr 1.121.634
Energi betalt over leje	kr 378.411
Tomgang (lager+kontor)	kr 284.779
Bruttoleje pr. år i alt	kr 7.797.582

Nettoleje	
Bruttoleje - driftsudgifter	kr 5.139.157



HERSTEDVANG 7 A,B &C

Økonomi

PRISFORLANGENDE VED AKTIV HANDEL

Prisforlangende		kr 65.800.000
Depositum refusion		kr 1.831.586
Fradrag for udskudt skat (anslået)		
Kontant købesumsbehov		kr 63.968.414
NOI		kr 5.139.157
Startafkast ved selskabshandel		8,03%

Bruttoleje 2025	
Lejeindtægt - Kontor	kr 4.342.085
Lejeindtægt - Lager/produktion	kr 1.670.672
Lejeindtægt - Institution	kr 1.121.634
Energi betalt over leje	kr 378.411
Tomgang (lager+kontor)	kr 284.779
Bruttoleje pr. år i alt	kr 7.797.582

Nettoleje	
Bruttoleje - driftsudgifter	kr 5.139.157

Økonomi

DRIFTSUDGIFTER

Driftsomkostninger (ansl.)	(kr.)
Grundskyld (før klage)	244.541
Dækningsafgift (før klage)	155.862
Rottebekæmpelse	1.463
ABA	21.580
Elforbrug	60.000
Vand og afledning	55.000
Kloak og anlæg	15.000
Glatføre	20.000
Energimærkning	3.000
Forsikring	98.550
Renholdelse, vicevært	66.000
Kontorhotel - se budget	608.241
Rengøring, opgange	24.000
Service, elevator	25.000
Fjernvarme	600.000
I alt	1.998.237 kr.

Samlede driftsudgifter	
Driftsomkostninger	1.998.237 kr.
Administration (2 % af omsætning)	146.298 kr.
Vedligehold a 45 kr. pr. m2	517.500 kr.
I alt	2.661.000 kr.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi	Ikke oplyst
- heraf grundværdi	118.946.000 kr.
Ejendomsværdi påklaget	I proces
Grundskyld	865.927 kr.

HERSTEDVANG 7 A,B & C

TOR Property Advisors A/S

www.torpa.dk



TOR Property Advisors A/S

BESIGTIGELSE



Kristian Ø. Geisler
CEO & Partner - MDE/MRICS
M (+45) 60 22 76 17
E kg@torpa.dk



Henrik Eisenhardt
CSO & Partner
M (+45) 53 60 33 60
E he@torpa.dk