

3 gode råd til virksomheden, der ejer fast ejendom

Udnyt jeres domicils fulde potentiale



Introduktion

Har jeres virksomhed vækst for øje? I jeres vækststrategi er der mange parametre at tage højde for - I skal måske hente ny finansiering, I mangler mere plads, eller I er stadig i proces med at definere den strategiske retning og udvalgte indsatsområder for virksomheden. En vækstrejse er tidskrævende - og det er vigtigt at have fokus på de rette indsatser. I den forbindelse er der mange, der overser virksomhedens ejendom som et vigtigt aktiv.

Denne guide er til virksomheden, der ejer et domicil. I ser måske jeres ejendom som en nødvendighed - I skal jo have et sted at være - men ofte udgør ejendommen en stor andel af virksomhedens samlede formue, og den er derfor et aktiv, som ikke kan ignoreres.

I får her 3 konkrete råd, som klæder jer på til at anvende ejendommen som et aktivt redskab i jeres strategi for vækst - og til at undgå uforudsete udgifter.

God læselyst.



Jeres ejendom kan være nøglen til vækst

Jeres domicil er formentlig en af de største investeringer, I har lavet som virksomhed, og alligevel er den ofte overset i mange virksomheders vækststrategi, hvor den kun betragtes som noget, man afskriver på. Jeres ejendom kan med fordel bruges aktivt, f.eks. i forbindelse med finansiering, hvad end det er hos banken eller via investorer, fonde eller lignende.

Dette kræver dog, at I ved, hvad jeres ejendom er værd, og hvilke muligheder, der ligger i den - samt hvilke faldgruber I skal undgå.

Overordnet set er der 3 væsentlige områder, som bør tænkes ind i strategien for jeres ejendom:

- **Finansiering** - Hvad end I har behov for finansiering hos banken eller fra investorer, står I med det bedste udgangspunkt for den ønskede finansiering, hvis I kender den nøjagtige værdi af jeres ejendom. Måske den er steget i værdi, og i så fald er der potentiale for bedre finansiering og dermed et større økonomisk frirum.
- **Drift og vedligehold** - Undgå uforudsete udgifter ved at drifte jeres ejendom optimalt og lægge budget for forestående vedligeholdelsesopgaver.
- **Anvendelse af ejendommen** - Der er til tider vækstpotentiale i at se på ejendommens anvendelse. Guiden hjælper jer med at spotte jeres ejendoms uudnyttede potentialer.

Finansiering

"Som virksomhed har I det bedste beslutningsgrundlag, hvis I kender jeres samlede formue. Her er det vigtigt at tænke den præcise værdi af jeres ejendom ind - ofte hjælper den jer i retning af det bedste udgangspunkt".

Indsæt signatur her!



Igennem de seneste år har priserne på alle ejendomsstyper generelt været stigende. For nogle ejendomsstyper, særligt i landets største byer, er værdistigningen betragtelig, og I kan med fordel anvende det aktivt i jeres vækststrategi.

Det kræver dog, at I kender ejendommens dagsværdi. Vi ser, at ejendomsværdien ofte bliver opgjort til kostpris i årsregnskabet; det vil sige købsprisen plus afskrivninger.

Hvis I blot skal bruge værdien til jeres regnskaber, kan det muligvis gå an, men der er mange situationer, hvor I kan drage stor fordel af at kende den præcise markedskonforme værdi af jeres ejendom:

- I har spottet en investeringsmulighed, som kræver finansiering
- I vil gerne have nye investorer ind i virksomheden
- I er i proces med et generationsskifte
- En ny partner er ved at købe sig ind, eller en gammel er på vej ud
- Ændringer i selskabsstrukturen





Erhvervsejendomsmarkedet er på mange måder levende og omskifteligt. Markedsprisen kan således være meget forskelligt fra den opgjorte kostpris, da mange faktorer kan påvirke værdien. Måske er området, hvor jeres ejendom ligger, blevet mere eller mindre værd? Eller I har udført forbedringer på ejendommen, som har gjort en markant forskel på ejendommens værdi? Eller også har eksterne faktorer, såsom krise eller højkonjunktur, haft en betydelig indvirkning på værdien af jeres ejendom?

Når jeres virksomhed skal have et lån, skal der ofte stilles sikkerhed i ejendommen. Her er det vigtigt at se på belåningen i forhold til ejendommens værdi. Bank og realkredit vil typisk ikke belåne et domicil med mere end 60% af ejendommens værdi - afhængig af ejendomstype og anvendelse. Det er derfor vigtigt at kende jeres ejendoms præcise værdi og at have den rette dokumentation, som banken eller eventuelle investorer typisk efterspørger.

Med en vurdering fra en mægler er I bedre stillet hos dem, der skal hjælpe jer med finansiering. En mægler foretager hvert år mange vurderinger og ved derfor præcis, hvad bankerne og investorerne efterspørger. Derudover tager mægleren typisk flere parametre med i sin vurdering, end revisors eller bankens valuar eksempelvis gør - særligt i forhold til værdioptimering, hvor de fleste erhvervsmæglere tager udgangspunkt i en besigtigelse af ejendommens stand og dermed har øje for potentialet i forbedringer.

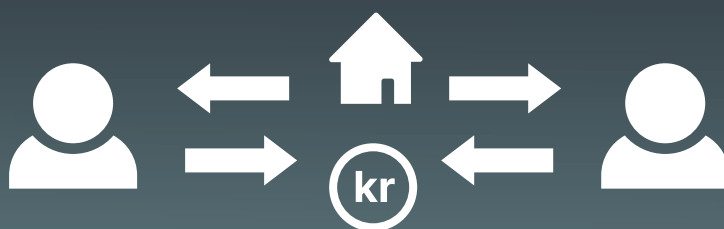
Selv hvis I ikke overvejer ny finansiering, er der god ræson i at kende den nøjagtige værdi af jeres ejendom - præcis som I formentlig allerede har godt styr på jeres øvrige indtægter og udgifter.



Sale-and-lease-back

Et alternativ til at låne op i ejendommen er en såkaldt sale-and-lease-back. Her sælger I virksomhedens ejendom til en investor, og I bliver selv boende, nu som lejere.

På den måde modtager I provenuet fra salget, og I kender udgiften til fremtidige lejeomkostninger. Det kan være en glimrende mulighed, hvis I f.eks. står med et stort kapitalbehov eller en omstrukturering. I slipper ydermere for en del af ansvaret i forbindelse med at vedligeholde ejendommen, da den nye ejer typisk vil overtage driften af ejendommen - og I kan fokusere på udviklingen af jeres virksomhed.



Drift og vedligeholdelse

Én ting er at skabe vækst gennem sit domicil – men ved at kende standen af jeres ejendom kan I også undgå uforudsete udgifter, og I kan typisk spare nogle penge ved at have et budget for væsentlige vedligeholdelsesopgaver. Medmindre I selv har erfaring med teknisk gennemgang af jeres ejendom, er det en god idé at alliere sig med nogen, der kan hjælpe med en professionel drifts- og vedligeholdelsesplan.

Når der laves en drifts- og vedligeholdelsesplan, får I jeres ejendom "synet", og der udarbejdes en grundig gennemgang af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesudgifter og de oplagte forbedringer, der kan foretages. En god vedligeholdelsesplan tager typisk afsæt i en 10-årig periode, hvor der lægges et budget og en konkret tidsplan samt et overslag på prisen på de enkelte forbedringer.

Væsentlige besparelser

En god strategi for korrekt vedligeholdelse kan føre til besparelser på op til **20-30 pct.** af de typiske drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Det skyldes, at I fanger problemerne, før de vokser sig store, og I kan samle håndværkerne til at udføre flere opgaver på én gang i stedet for at tilkalde dem pletvist og i hast, når de enkelte problemer opstår.

Allierer I jer med nogle erfarne folk, vil de sørge for at afdække jeres behov forud for besigtigelsen, så de tager højde for jeres ønsker med rapporten. I bevarer værdien af jeres ejendom og sikrer, at omkostningerne til drift af ejendommen minimeres.

En typisk plan vil - afhængig af ejendomstype og jeres behov - indeholde besigtigelse af:

- Ejendommens belægning
- Sokler
- Kælder og fundament
- Gulv
- Ejendommens Facader
- Brandkamme og skorstene
- Etageadskillelser
- Tagkonstruktion, tagbelægninger, tagrender og nedløb
- Yderdøre
- Vinduer
- Udvendige trapper, bagtrapper, hovedtrapper
- Portgennemgang
- Afløb
- Vandinstallationer
- El-installationer
- Varmeanlæg
- Elevator
- Ventilation
- Altaner



Optimal anvendelse af ejendommen

En vigtig del af enhver vækststrategi handler også om jeres fysiske rammer. Her er det igen jeres domicil, der gør den store forskel. I bør derfor overveje, hvordan I bruger jeres domicil, og hvordan det kan optimeres.

Da I købte jeres ejendom, havde I sikkert nogle klare tanker om anvendelsen og måske også en tidsplan for, hvor længe I ville bo der. I overvejede sandsynligvis mange faktorer - placering, anvendelse, nærområde, infrastruktur, indretning mm. I fandt en ejendom, der passede til jeres behov, men nu er der gået nogle år - og jeres behov er ikke længere de samme.

Måske er I vokset og har brug for mere plads, eller måske er der en del af jeres domicil, som I ikke bruger.

Det kan også være, I går med overvejelser om at sælge og kunne tænke jer at få den bedst mulige pris, eller I vil blive under den forudsætning, at ejendommen kan optimeres bedre til jeres behov.

I kan med fordel stille jer selv disse 4 konkrete spørgsmål, når I overvejer funktionen af jeres ejendom:

- Hvad er jeres vækststrategi - og hvordan passer jeres ejendom ind i den?
- Får I brug for flere/andre faciliteter inden for de næste par år?
- Kommer jeres domicil til at passe til jer om 2 år? 5 år? 10 år?
- Udnytter I al pladsen i jeres nuværende domicil?

Vi ønsker at blive i vores domicil

Jeres domicil kan stadigvæk rumme jer og jeres behov - og I ønsker at blive boende.

I denne situation er der stadig god ræson I at kigge på, om der er uudnyttet potentiale, som kan optimere driften og spare jer for diverse udgifter. Det kan f.eks. være energioptimering, ændringer i indretningen af lokaler eller renovering af elementer som tag, vinduer, el mv.

Vi ser typisk to problematikker for virksomheder, som ønsker at blive i deres nuværende ejendom. Den ene er pladsmangel pga. den nuværende indretning, den anden er overskydende, ubrugt plads.

Begrænset af pladsen

Hvis I ønsker at blive i jeres domicil, men mangler plads, er der overordnet to muligheder: I kan udvide jeres domicil, eller I kan udnytte den plads, I allerede har, mere effektivt.

Ønsker I at udvide jeres nuværende domicil, skal I undersøge, om pladsen tillader det. Her er det væsentligt at inddrage lokalplanen og se på bebyggelsesprocenten og de specifikke krav fra kommunen. Hvis kravene fra kommunen ikke tillader jeres planer, er der i visse tilfælde mulighed for at søge dispensation - her er det ideelt at rådføre sig med nogen, der har erfaringer med at skabe den rette dokumentation for at lykkes med tilladelsen.

Alternativt kan I se, om I udnytter jeres eksisterende plads optimalt. Kan en del af jeres lagerplads f.eks. omdannes til kontor eller omvendt?

Overskydende plads

Virksomhedens aktivitet kan have ændret sig, eller noget af aktiviteten kan være flyttet til andre lokationer, så der pludselig er plads, der ikke bliver brugt.

Nogen kan i den situation se fordelene i at flytte til en ny og mindre ejendom, mens andre foretrækker at blive boende. Her kan der være god, økonomisk fornuft i at overveje, om den overskydende plads kan udlejes, hvorved I gør jeres passive plads til en aktiv indtægt.

Her er det vigtigt, at I kigger på anvendelsesmuligheder holdt op mod efterspørgslen i markedet og den leje, I kan tage for forskellige lokaletyper. Har I f.eks. lokaler, der pt. anvendes til lager, er det værd at se på, om de kan omdannes til kontor, hvor I kan tage en højere leje. Det er en situationsbestemt vurdering, for der kan også være store udgifter forbundet med at konvertere lokalerne. I en sådan konvertering bør I også overveje, om konverteringen gør jeres domicil mere attraktiv ved et eventuelt fremtidigt salg.



Det hele starter med dialog

Vi håber, at guiden har givet jer et overblik over potentialerne i jeres ejendom - både når det gælder finansiering, vedligeholdelse og optimal anvendelse. Et rigtig godt udgangspunkt for alle tre råd er at få lavet en vurdering af jeres ejendom.

Hos Property Advice er det vores mission, at I får det fulde udbytte, hvad end I ønsker at sælge, udvikle eller investere.

Vi har solid erfaring med at hjælpe virksomheder med at skabe vækst via deres ejendomme. Har I behov for at kende ejendommens aktuelle markedspris eller behov for sparring omkring udvikling af jeres ejendom, har vi kompetencerne til at hjælpe jer. Det samme gør sig gældende for udførelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner.


Vores rapporter er skrevet og bearbejdet af eksperter med mere end 30 års erfaring indenfor branchen. Vi lægger vægt på, at de er konkrete, tilgængelige og lette at eksekvere ud fra. Samtidig tager vi udgangspunkt i jeres pågældende behov, så I har det bedste udgangspunkt at arbejde videre med.

Kontakt os for en uforpligtende snak og hør mere om jeres muligheder.



Heine Jensen

CEO og property advisor

 +45 21 70 66 44

 hj@propertyadvice.dk

Vi ønsker at flytte domicil

Har I besluttet jer for at købe eller leje et nyt domicil, er der særligt 3 ting, I skal have med i overvejelserne om salg af det eksisterende domicil:

- Skal ejendommen sælges, som den er, eller kan værdien maksimeres ved at omdanne jeres ejendom til anden anvendelse, der sælges til højere priser?
- En konvertering til anden ejendomstype bliver ofte for omstændeligt og tidskrævende. Her giver det mening at se på, om man med færre ressourcer kan optimere på ejendommens nuværende indretning, så den imødekommer en bredere målgruppe af købere - hvorved prisen typisk hæves.
- Vi bor i et land med en masse dygtige ejendomsudviklere, som lever af at opkøbe grunde og eksisterende ejendomme for at opføre nye ejendomme, der imødekommer efterspørgslen i markedet. Få kortlagt, om jeres ejendom besidder potentiale blandt udviklere - for så kan I ofte opnå en god salgspris uden at foretage nogen form for forbedringer på den eksisterende ejendom. Her er det bl.a. relevant at se på ejendommens beliggenhed, lokalplaner og dermed attraktiviteten for potentielle udviklere.

