



SALGSOPSTILLING

Industri / logistik

Klinkegårdsvej 2, Holeby
4960 Holeby

1.950.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
6	Forsikring
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Startforrentning
8	Moms
8	Finansiering
8	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret
Side	KORT
11	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Erhverv
12	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Facade

Holeby.

Fuldt udlejet produktions og lagerejendom beliggende ved omfartsvej.

Ejendommen er indrettet med værksted, lager, udstilling samt stor administrationsafdeling.

Ejendommen er overalt velholdt.



Facade



Facade



Facade

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Klinkegårdsvej 2, Holeby, 4960 Holeby
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomsstype	Industri / logistik
Anvendelse, aktuel	

Matr. nr.	Areal
12 AH Holeby By, Holeby	4.898 m ²

Arealfordeling

Grundareal	4.898 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		527 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		527 m ²
Etageareal i alt		527 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende på 4.898 m² stor grund.

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold på og ved ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 -

- opført / ombygget	1986/1991
- bebygget areal	527 m ²
- etageareal	527 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge er af metalplader. Tag af fibercement. Bygningens anvendelse er i BBR registreret således: Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v.

Enhed

Klinkegårdsvej 2	Etageareal	527 m ²
VVS virksomhed	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.000.000
- heraf grundværdi	220.400

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Privat

Varme: Oliefyr

Øvrige bemærkninger

Det påhviler køber at gennemgå ejendommens elinstallationer med baggrund i dennes ønskede anvendelse af ejendommen.

Forsikring*Selskab*

Tryg Forsikring

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand, kortslutning, storm og vandskade, glas og sanitet, insekt og svamp, husejeransvar. Præmie er anslået.

Energimærke

Ejendommens bygninger er ikke omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Offentlige forhold / planer**Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer**

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 355-E2 Erhvervsområde i Holeby øst

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 1-5.

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Langs områdets sydgrænse skal friholdes et 40 meter bredt bælte til afskærmende beplantning.

Lokalplan 355-18 Erhvervsområde ved H. Christoffersensvej

Se plan.

Brandmæssige forhold

Ejendommen er efter det oplyste lovliggjort efter gældende regler.

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om konkret jordforurening fremgår af ejendomsdatarapporten.

Olie-/tankanlæg

Ikke oplyst.

Tingbog og servitutter

Nr. Lyst

- 001 10.02.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 002 26.09.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 003 01.12.1978 Dok om byggelinier mv, oversigt mv
- 004 07.05.1984 Dok om luftfartshindringer mv
- 005 05.12.1985 Dok om byggelinier mv, oversigt mv forsynings-/afløbsledninger mv
- 006 21.07.1986 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- 007 13.06.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 008 05.02.1992 Lokalplan nr. 18
- 009 27.10.1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	211.555	0
I alt årlig leje	211.555	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.950.000
Finansieret pris	1.950.000
Udbetaling	867.227

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Udbetaling	867.227
Handelsomkostninger anslået	49.480
Anslået kapitalbehov	916.707

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,26%. Ved finansieret handel 14,37%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Finansiering

Finansieringsforslag (Alternative forslag kan udarbejdes efter aftale)

Prio. nr.	Långiver/art	Restgælds-dato	Restgæld	Kontantværdi	1 års ydelse	1. års afdrag	1. års fradrag
1	Privat pantebrev	d.d.	1.082.773	1.082.773	125.732	94.303	31.429
	Udbetaling		867.227	867.227			
	I alt		1.950.000	1.950.000	125.732	94.303	31.429

Finansieringsforslag - fortsat

Prio. nr.	Hovedstol	Realkredit type	Garanti-stillelse	Indfrielsesvilkår	Afdragsvilkår	Optaget i valuta	Rente	ÅOP, brutto	Term p.a.
1	1.082.773	Privat pantebrev		Når som helst	Ann	DKK	3,0000	3,46	4

Finansieringsforslag - fortsat

Prio. nr.	Restløbetid	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger	Saldo fra-dragsskonto	Kontant-regulering	Fremtidige ejerskiftevilkår	Bemærkninger
1	10,00	23.580	0	0	Forfalder ved ejerskifte	Annuitetslån til udløb.

Indtil tilsagn om gældsovertagelse og lånetilbud foreligger, er den anførte finansiering alene vejledende.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2023		7.293
Udvendig vedligeholdelse 2013		21.080
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		15.000

I alt, anslået	48.373
----------------	--------

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	211.555	211.555
Udgifter		
Prioritetsydelse		125.732
Renter og bidrag	31.429	
Driftsudgifter	48.373	48.373
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	131.754	
- afskrivning, anslået	52.580	
I alt	79.174	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		37.450
- skattevirkning ved 22,00%		17.418
I alt		20.032

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.

Øvrige bemærkninger

Den anførte skattesats forudsætter drift som selskab - eller anvendelse af reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

Kontantomregning af købesum	Restgælds dato	Restgæld i kr.	Kurs	Beløb i kr.
Privat pantebrev	d.d.	1.082.773	100,00	1.082.773
Udbetaling				867.227
Kontantomregnet købesum				1.950.000
Handelsomkostninger, anslået				
Tinglysningsafgift skøde				13.550
Advokatsalær skøde				12.450
Kontantomregnet anskaffelsessum				1.976.000

Kontantomregning af købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontantomregnet købesum

Beløb i kr.

Bygninger og installationer	
Grundens værdi	220.400
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	1.729.600
I alt	1.950.000

Afskrivning beregnet af kontantomregnet anskaffelsessum

Procent Afskrivningsgrundlag Beløb i kr.

Bygninger med installationer	3%	1.752.661	52.580
Afskrivninger 1. år.			52.580

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	13.550
Advokatsalær - skøde	12.450
Advokatsal r. Privat pantebrev	21.655
Moms	3.113
Handelsomkostninger inkl. moms	52.593
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	3.113
Handelsomkostninger efter momsrefusion	49.480

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.950.000
Handelsomkostninger anslået	26.000
Investeret kapital	1.976.000

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	211.555
- Driftsudgifter iht. budget	48.373
Nettoleje til forrentning	163.182

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{163.182 \times 100}{1.976.000} = 8,26\% \text{ (anslået)}$$

Finansieret køb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	867.227
Handelsomkostninger anslået	49.480
Investeret kapital	916.707

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Nettoleje til forrentning kontant handel jf. ovenfor	163.182
- Renter og bidrag	-31.429
Nettoleje til forrentning	131.754

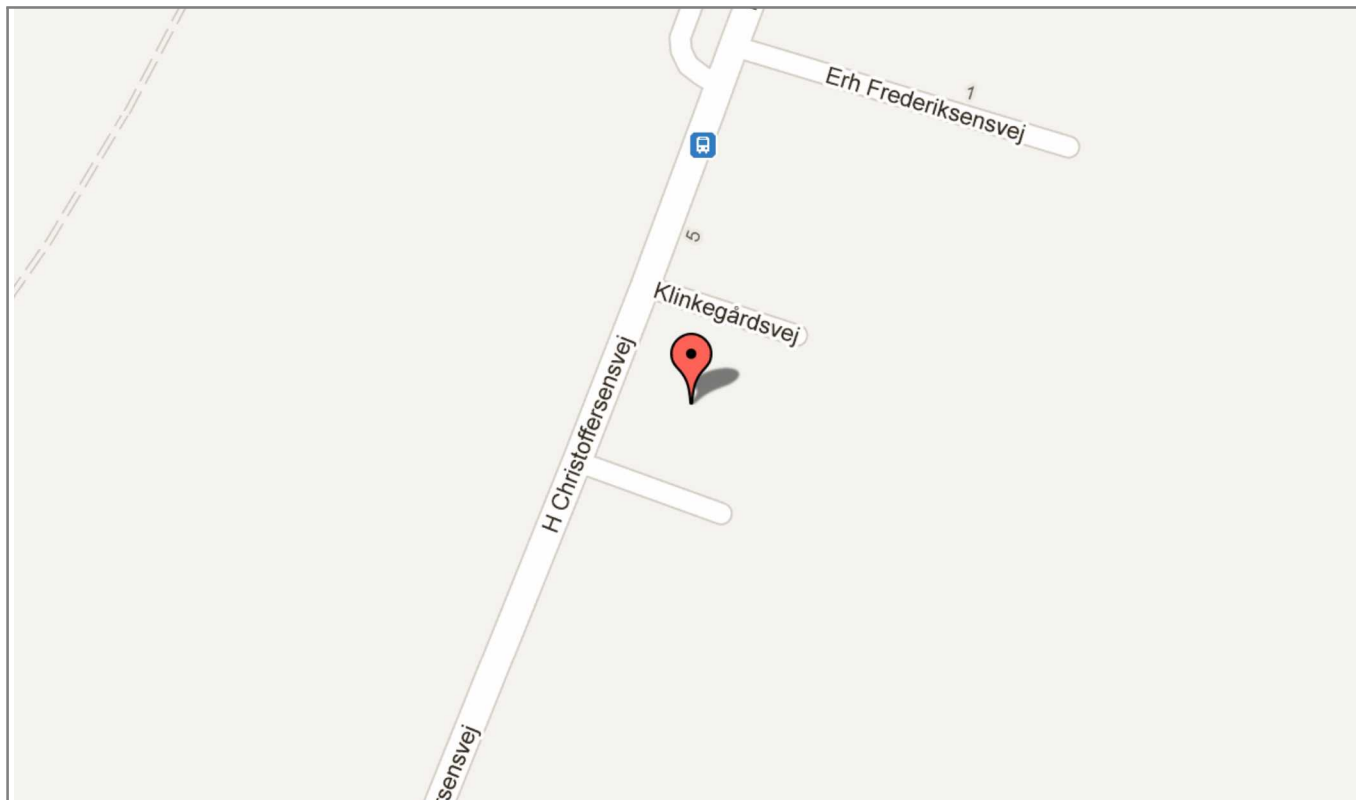
Startforrentning ved finansieret køb, vejledende, 1. år

$$\frac{131.754 \times 100}{916.707} = 14,37\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 03.01.2020

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Vagns VVS A/S	Klinkegårdsvej 2	527	211.555	401			
I alt			527	211.555		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	527	211.555	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	527	211.555	0	0	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Syddan A/S
Hjulsporet 27
4930 Maribo

Telefon: 54781400
E-mail: syddan@syddan.dk
Hjemmeside: www.syddan.dk

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 14.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

Kontakt

Torben Christoffersen
Ejendomsmægler, Valuar, EA

Mobil: 40892288
E-mail: torben@syddan.dk