

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Østre Boulevard 5
4900 Nakskov

2.000.000 kr.



INDHOLD

BESKRIVELSE

3	Beskrivelse og billeder
---	-------------------------

FAKTA

5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter

LEJEFORHOLD

8	Lejeindtægter
---	---------------

ØKONOMI

9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret

KORT

12	Kort
----	------

LEJEMÅLSOVERSIGT

13	Erhverv
13	Lejemål i alt

KONTAKTINFORMATION

14	Kontaktinformation og åbningstider
----	------------------------------------

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov.

Erhvervsejendom indrettet med 2 erhvervslejemål, hvoraf 1 er ledigt for køber.

På og ved ejendommen er der gode parkeringsmuligheder

Ejendommen opvarmes med eget oliefyr.



FAKTA

Ejendommen

Matr. nr.	Areal
714 a Nakskov Bygrunde	2.106 m ²

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Ren forretning.
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Arealfordeling

Grundareal	2.106 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.497 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.907 m ²
Etageareal i alt		1.907 m ²

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold på og ved ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Østre Boulevard 5

- opført / ombygget	1973/1986
- bebygget areal	1.497 m ²
- etageareal	1.907 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Built-up

Enhed

Østre Boulevard 5	Etageareal	1.907 m ²
Enhed til detailhandel	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2018	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	5.950.000
- heraf grundværdi	1.390.000

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Køber er bekendt med, at beregning af ejendomsskatter og evt. dækningsafgift er foretaget på basis af sidst kendte offentlige ejendomsvurdering reguleret i overensstemmelse med reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. Såfremt der på handelstidspunktet endnu ikke er udsendt vurdering for købsåret, er ejendomsskatterne beregnet og reguleret på basis af vurderingen fra året forud for købsåret. Køber er gjort bekendt med, at dette i efterfølgende år kan medføre ændrede ejendomsskatter og evt. dækningsafgift i forhold det oplyste i salgsopstilling m.m. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger uvedkommende.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

El, vand og varme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Oliefyr

El, vand, varme, øvrige bemærkninger

Lejernes forbrug af el, vand og varme afregnes efter måler.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Øvrige bemærkninger

Der medfølger intet løsøre eller driftsmateriel.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

**Offentlige forhold / planer****Lovlig benyttelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning.

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 360-C10 Bymidteområde i Nakskov syd-nord

Bymidte - centerområde, butikker, boliger, offentlige formål, privat- og offentlig service samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2. Max. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker max. 3.500 m², udvalgswarebutikker max. 2.000 m² og pladskrævende butikker max. 2.000 m².

Bebyggelsesprocent: Max. 110 for området under et. I hovedstrøgene Søndergade, Axeltorv, Nygade, Nybrogade, Østergade, Øster Boulevard og Vejlegade er normalbebyggelsen 2½ etage i sluttet facadebebyggelse i vejskel. Den øvrige bebyggelse er max. 1½ etage. Normalbebyggelsen kan fraviges, hvis den eksisterende bebyggelse i omgivelserne har større eller mindre etageantal. I boliggaeder og stræder er normalbebyggelsen i 1½ eller 2½ etage i sluttet facadebebyggelse afpasset efter de eksisterende forhold. Den øvrige bebyggelse er max. 1½ etage.

Lokalplan 367-BP4 Kørbersgade

Se plan.

-

Nævnte planforhold er oplyst uden ansvar for Syddan A/S.

Køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkrete planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

Brandmæssige forhold

Ejendommen forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse.

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Matrikel status: Udgået før kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

-

Køber erklærer sig indforstået med at overtage ovenstående forhold som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger.

Olie-/tankanlæg

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.10.1894: Dok om skel/byggeretsligt skel mv
Nr. 2 lyst d. 07.09.1908: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 18.04.1956: Dok om færdselsret mv, samt skiltningsret mv
Nr. 4 lyst d. 03.10.1966: Byplanvedtægt

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	355.000	175.000
I alt årlig leje	355.000	175.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Omkostningsbestemt husleje

Ejendommen er ikke omfattet af boligreguleringsloven (BRL) regler om omkostningsbestemt husleje.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.000.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.000.000
Handelsomkostninger anslået	50.100
-Refusion depositum	45.000
Anslået kapitalbehov	2.005.100

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 11,06%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2020		45.995
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	1.180	
Miljøafgifter	300	
Sum		1.480
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		2.000
Udvendig vedligeholdelse 2020		45.768
Administration:		
Administration		10.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		28.000
I alt, anslået		133.243

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

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	180.000	180.000
Lejeindtægter, anslåede	175.000	175.000
Udgifter		
Driftsudgifter	133.243	133.243
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	221.757	
- afskrivning, anslået	73.804	
I alt	147.953	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	221.757
- skattevirkning ved 22,00%	32.550
I alt	189.207

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

Ejendommens resultat forudsættes beskattet som et selskab - eller ved anvendelse af reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.000.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	37.450
Advokatsalær skøde	12.650
Kontantomregnet anskaffelsessum	2.050.100

Kontantomregning af købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontantomregnet købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	200.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	1.800.000
I alt	2.000.000

Afskrivning beregnet af kontantomregnet anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	4%	1.845.090	73.804
Afskrivninger 1. år.			73.804

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	37.450
Advokatsalær - skøde	12.650
Moms	3.163
Handelsomkostninger inkl. moms	53.263
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	3.163
Handelsomkostninger efter momsrefusion	50.100

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.000.000
Handelsomkostninger anslået	50.100
-Refusion depositum	45.000
Investeret kapital	2.005.100

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	355.000
- Driftsudgifter iht. budget	133.243
Nettoleje til forrentning	221.757

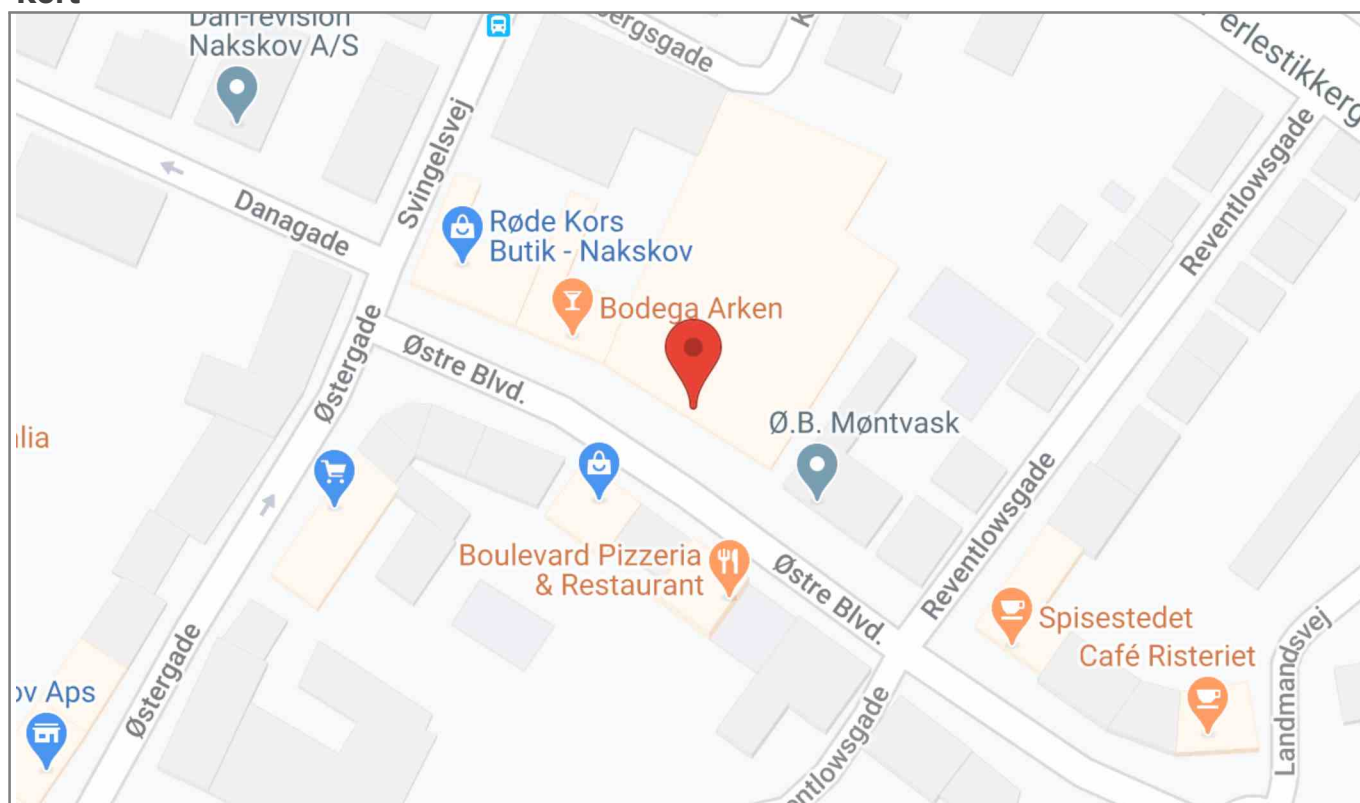
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{221.757 \times 100}{2.005.100} = 11,06\% \text{ (anslået)}$$

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

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 25.02.2019

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Kirkens Korshær	Østre Boulevard 5 st. tv.	1.000	180.000	180		45.000	
2	Ledig	Østre Boulevard 5 st. th.	500	175.000	350			
I alt			1.500	355.000		0	45.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	1.500	355.000	0	45.000	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	1.500	355.000	0	45.000	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