

**Søndre Ringvej 4, 5610 Assens**

Historisk investeringsejendom i Assens Bymidte

**Forrentning af den investerede kapital år 1 !****36,89%**

Udbudspris	DKK	2.400.000	<i>For nærmere information kontakt: Peter Steen Madsen Merit Nordic Real Estate Group A/S Mob.+45 31323678 E-mail: psm@meritnordic.dk</i>
Nettostartafkast år 1	%	10,26	
Vurderingspris pr. m2	DKK	3.840	
Egenkapital (indskudskapital)	DKK	574.074	
Egenkapitalforrentning år 2020	%	36,89	

**Indholdsfortegnelse:**

Side 1	Faktablad ejendom
Side 2	Beskrivelse og beliggenh
Side 3	Lejeoversigt
Side 4	Rentabilitetsberegning

**Faktablad - ejendom**

<b>Beliggenhed</b>	Søndre Ringvej 4, 5610 Assens	<b>Adkomsthaver</b>	EP-Invest I ApS
<b>Matrikel nr./ejerlejligheder</b>	630c, Assens Bygrunde		
<b>Kommune</b>	Assens		
<b>Opført/Ombygget</b>	1897 / 2010		
<b>Matrikulært areal</b>	1726 m2		
<b>Beskrivelse</b>	2 etagers fredet investeringsejendom udlejet til Assens Kommune - Busstation, butikker derudover ledig beboelse		
<b>Areal BBR</b>			
Bebygget areal	450 m2		
Boligareal	141 m2		
Erhvervsareal	484 m2		
Etageareal i alt	625 m2		
Tagetage uudnyttet - yderlige areal	245 m2		
kælder - yderligere areal	108 m2		
<b>Planer</b>	Lokalplan: nr. 27 for Assens Havn		
<b>Offentlig vurdering 2017</b>	1.350.000 DKK	<b>Grundværdi</b>	178.000 DKK
<b>Momsfradragsprocent - anslået</b>	0,00 %		
<b>Udbudspris</b>	2.400.000 DKK	<b>Netto startafkast</b>	10,26 %
<b>Udbudspris pr. m2</b>	3.840 DKK / m2		
<b>Restgæld realkredit før overtagelse</b>	1.788.783 DKK		

## Beskrivelse og beliggenhed.

Det er Assens bys gamle historiske station, som i dag rummer en kæmpelejlighed med udsigt over havnen på den ene side og byen på den anden. I tilknytning til lejligheden er der adgang til øverste sal, som i dag er indrettet til atelier, da lejligheden er beboet af en af byens kendte kunstnere. I stue etagen er der indrettet antikmarked og galleri butikker, ligesom en kendt smykkekunstner har værksted der. Der er stadig mange og smukke synlige tegn på ejendommens tidlige eksistens som stationsbygning, bl.a. er der et enestående og fredet klinkegulv. Der er tilsluttet fjernvarme, som sikrer en gunstig energi kilde.

Ejendommen er fredet og fremstår i original stand.

Der er to tårne samt meget loftsrum, som kunne indrettes af ny ejer, og derved gøre ejendommen yderligere attraktiv for lejere, eller øge ejendommens udlejningsareal. Der er også meget stort delvis istandsat kælderrum med bad og toilet, som kunne indrettes til værksted eller kontorer, da der er fuld ståhøjde og nem tilgang.

Der er her tale om en første klasses beliggenhed, da ejendommen blandt andet rummer byens bus station, og passerer stort set af alle der færdes i Assens, ligesom der er synsafstand til byens havn.



Lejeoversigt pr. 1. marts 2020 i DKK									
Adresse	Nr.	Lejer	Type	Anvendelse	Areal m2		Lejeindtægter		
					Samlet	Afskrivning	Årlig	moms	pr. m2
SRV4	1	Assens Kommune	Erhverv	Busholdep-ventesal	75	0	90.068	0	1.201
SRV4, st.1	2	Per Thomsen - kan opsiges	Erhverv	Butik	75	0	26.928	0	359
SRV4, st.2	4	Bjarne Hansen - kan opsiges	Erhverv	Butik	75	0	33.048	0	441
SRV4, st.3	5	Christal Nails	Erhverv	Butik	140	0	48.000	0	343
SRV4, 1.	3	Bolig	Bolig	Beboelse	140	0	91.200	0	651
SRV4,1N	4	Kontor - ledig	Erhverv	Kontor/showroom	40	0	30.000	0	750
<b>i alt</b>					<b>545</b>	<b>0</b>	<b>319.244</b>	<b>0</b>	<b>586</b>

Oversigt pr. 1. marts 2020 i DKK									
Etage	Nr.	Lejer	Type	Anvendelse	Uopsigeligheds	Opsigelses-	Årlig leje-	Depositum	forudbetalt
					dato	varsel			
SRV4	1	Assens Kommune	Erhverv	Busholdep-ventesal	n/a	12 mdr.		18.000	0
SRV4, st.1	2	Per Thomsen - kan opsiges	Erhverv	Butik	n/a	5 mdr.		4.444	0
SRV4, st.2	3	Bjarne Hansen - kan opsiges	Erhverv	Butik	n/a	6 mdr.		0	0
SRV4, st.3	4	Christal Nails	Erhverv	Butik	n/a	6 mdr.		0	0
SRV4, 1.	5	Bolig	Bolig	Beboelse	n/a	6 mdr.		22.800	0
SRV4,1N	3	Kontor - ledig	Erhverv	Kontor/showroom	n/a				0
<b>i alt</b>								<b>45.244</b>	<b>0</b>

Rentabilitetsberegning pr. 1. marts 2020 i DKK					
<b>Indtægter</b>	<b>Areal m2</b>		<b>Lejeindtægter kr.</b>		
			<b>pr. m2</b>	<b>Årlig</b>	<b>Salgsmoms i alt incl. moms</b>
Erhverv	405		563	228.044	0 228.044
Bolig	140		651	91.200	0 91.200
<b>Indtægter i alt</b>	<b>545</b>		<b>586</b>	<b>319.244</b>	<b>0 319.244</b>
<b>Udgifter ex. moms:</b>	<b>Beregning</b>		<b>Udgifter kr.</b>		
			<b>pr. m2</b>	<b>Årlig</b>	<b>Købsmoms i alt incl. moms</b>
Grundskyld og dækningsafgift mv.	Ejendomssk. Bil.	2020	-5,2	-2.860	-2.860
Renovation	anslået		-9,2	-5.030	-5.030
Gadebelysning og El			-9,2	-5.000	-5.000
Forsikring	opkrævning		-31,8	-17.345	-17.345
Vicevært og snerydning	anslået		-11,5	-6.250	-6.250
Vedligeholdelse afsat DKK 50 pr. m2	anslået		-62,5	-34.063	-34.063
Administration	anslået	udføres af ejer	0,0	0	0
Vandudgift				-6.175	-6.175
<b>Udgifter i alt</b>			<b>-129</b>	<b>-76.722</b>	<b>0 -76.722</b>
Splitmoms	momsfradrags%	0,00%		0	
<b>Nettoleje</b>				<b>242.522</b>	

<b>Kontantpris</b>		<b>2.400.000</b>
Due dilligence og advokat		0
Tinglysningsafgift skøde	0,06%	1.440
Tinglysningsgebyr skøde	Fast	1.660
Ekspeditionsomk. skøde	anslået	5.000
Depositum - refusion	fradrag	-45.244
<b>Beregningsgrundlag</b>		<b>2.362.856</b>
Egenkapitalsbehov efter gældsovertagelse		574.074

Afkastgrundlag	Beregning	kr.
Lejeindtægter		319.244
Diftsudgifter		-76.722
<b>i alt</b>		<b>242.522</b>
<b>Startafkast - brutto</b>		<b>13,51%</b>
<b>Startafkast - netto</b>		<b>10,26%</b>
Rente- og bidrag	2020	30.758
Overskud før skat		211.764
<b>Egenkapital forrentning</b>	<b>2020</b>	<b>36,89%</b>