

Gl. Holstedvej 10, 4700 Næstved

Fuldt udlejet erhvervsejendom - til Lauritz.com auktionshus

Salgspris	DKK	12.500.000
Nettostartafkast år 1	%	6,83
Salgspris pr. m2	DKK	6.906
Årlige indtægter 1. år	DKK	1.059.060
Tomgang	DKK	0

For nærmere information kontakt:
Peter Steen Madsen
Merit Nordic Real Estate Group A/S
Mob.+45 31323678
E-mail: psm@meritnordic.dk



Indholdsfortegnelse:

Side 1	Faktablad ejendom
Side 2	Beskrivelse
Side 3	Beliggenhed
Side 4	Lejeoversigt
Side 5	Rentabilitetsberegning

Faktablad - ejendom

Beliggenhed	Gl. Holstedvej 10	Adkomshaver	Næstved Erhvervspark ApS
Matrikel nr./ejerlejligheder	1a, Holsted By, Herlufsholm		
Kommune	Næstved		
Opført/Ombygget	2004		
Matrikulært areal	5.890	m2	
Beskrivelse	Ejendommens facade er opført med metalplader i aluminium, og tag er built-up tag Ejendommen er opført til lejer Lauritz.com som stadig er fuldt lejer af ejendommen. Der vurderes at være udviklingsmuligheder ved konvertering til detailhandel, ved ansøgning om dispensation.		
Areal BBR			
Bebygget areal	1.810	m2	
Erhvervsareal stueplan	1.810	m2	
Anvendt andel af kælder til erhverv	0	m2	
Etageareal i alt	1.810	m2	
Planer	lokalplan: C3.1-1 C3.1-1 for et område i Holsted til center og erhvervsformål Anvendelse salgs-, service- og handelsvirksomheder. Max. bebyggelsesprocent 50, max højde 2,5-3 etager. Teoretisk byggeret på 1135 m2		
Offentlig vurdering 2019	9.750.000	DKK	Grundværdi 1.060.200 DKK
Momsfradragsprocent - anslået	100,00	%	
Vurderingspris	12.500.000	DKK	Netto startafkast 6,83 %
Anskaffelsespris pr. m2	6.906	kr. / m2	
Restgæld før overtagelse	5.674.762	kr.	
Restgæld ift. Vurdering	45,40	%	

Beskrivelse

Ejendommen er en meget flot ejendom opført i 2004-5 til nuværende lejer der driver auktionshus for Lauritz.com. Lejer har senest forlænget lejekontrakten i 2014 med udløb tidligst i 2021.

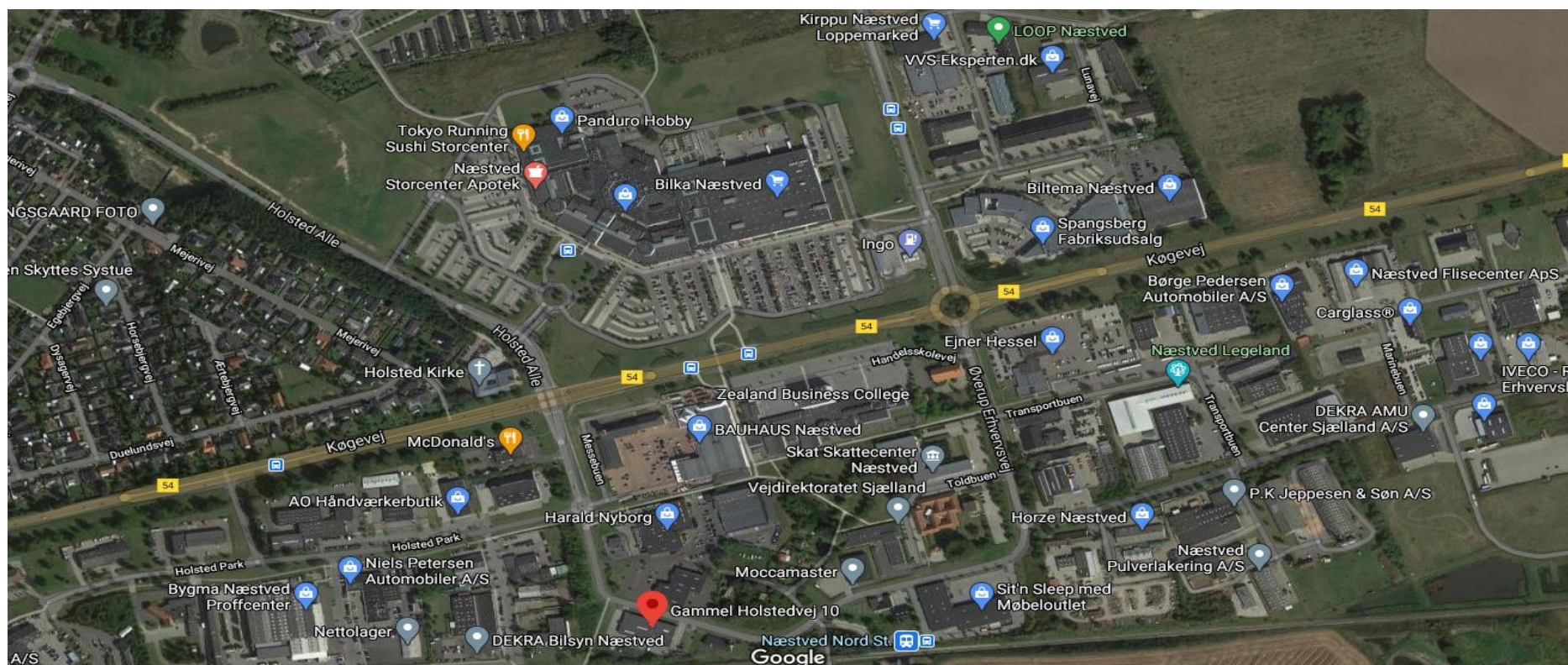
Ejendommen facade er udført i aluminiumsplader og fremstår med flot indgangsparti og med porte i lagerdel.

Der vurderes gode chancer for at få ejendommens anvendelse godkendt til detailhandel, det vil falde godt i takt med de store velkendte butikker der ligger overfor ejendommen. Ejendommen er endvidere nem at opdele og der vurderes endvidere at være en teoretisk tilbygningsmulighed på op til 1135 m², jf.f bebyggelsesprocenten.



Beliggenhed.

Ejendommen er beliggende i erhvervsområdet ved Næstved Storcenter og lige overfor butikscenter-Næstved butikstov med Harald Nyborg, Jem & Fix, Jysk og Bauhaus.



Lejeoversigt 2022 i DKK									
Adresse	Nr.	Lejer	Type	Anvendelse	Areal m2		Lejeindtægter		
					Samlet	Afskrivning	Årlig	moms	pr. m2
GHV 10	1	Laritz.com	Erhverv	Handel/lager	1.810	1.810	1.059.060	264.765	585
i alt					1.810	1.810	1.059.060	264.765	585

*) Lejereserver er udregnet efter lejemålet fuld ud renoveres efter fraflytning. Anslået kr. 1500 pr. m2 incl. moms

Oversigt 2022 i DKK										
Etage	Nr.	Lejer	Type	Anvendelse	Indflytnings dato	Ophørs dato	Uopsigelighed	Årlig leje-regulering	Depositum	forudbetalt leje
GHV 10	1	Laritz.com	Erhverv	Handel/lager	01-09-2015		01-01-2021	NPI min. 2%	Garanti	0
i alt									290.156	0

Rentabilitetsberegning 2022 i DKK					
Indtægter	Areal m2	Lejeindtægter kr.			
		pr. m2	Årlig	Salgsmoms	i alt incl. moms
Erhverv	1.810	585	1.059.060	264.765	1.323.825
Bolig	0	0	0	0	0
Andre indtægter				0	0
Indtægter i alt	1.810	585	1.059.060	264.765	1.323.825
Udgifter ex. moms:	Beregning	Udgifter kr.			
		pr. m2	Årlig	Købsmoms	i alt incl. moms
Grundskyld og dækningsafgift mv.	Ejendoms.billet 2022	-15,0	-27.226	0	-27.226
Portservice		-2,5	-4.500	0	-4.500
Gadebelysning og El		0,0	0	0	0
Forsikring	Opkrævn. 2021	-11,0	-32.991	-8.248	-41.239
Vicevært og snerydning		-27,6	-50.000	-12.500	-62.500
Vedligeholdelse afsat DKK 40. pr. m2	Anslået	-40,0	-72.400	-18.100	-90.500
Administration		-6,1	-11.000	-2.750	-13.750
Udgifter i alt		-102	-198.117	-41.598	-239.715
Nettoleje			860.943		

Kontantpris		12.500.000
Due dilligence EP-Erhverv		25.000
Tinglysningsafgift skøde	0,60%	75.000
Tinglysningsgebyr skøde	Fast	1.660
Ekspeditionsomk. skøde	anslået	0
Depositum - refusion	fradrag	0
Beregningsgrundlag		12.601.660

Afkastgrundlag	Beregning	kr.
Lejeintægter		1.059.060
Diftsudgifter		-198.117
i alt		860.943
Startafkast - brutto		8,40%
Startafkast - netto		6,83%