



SALGSOPSTILLING

Andet

Rjukanvej 11
4900 Nakskov

3.000.000 kr.



Nakskov - Velholdt investeringsejendom i attraktivt område.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
12	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
14	Tegning
15	Kort
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
16	Erhverv
16	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov - Velholdt investeringsejendom i attraktivt område.

Velkommen til denne investeringsejendom, der er indrettet til en automobilforretning.

Ejendommen er udlejet til en meget solid lejer.

Ejendommen er indrettet til at imødekomme behovene hos en bilforhandler.

Indvendigt finder du værksteder, udstillingslokale samt kontor og personalefaciliteter.

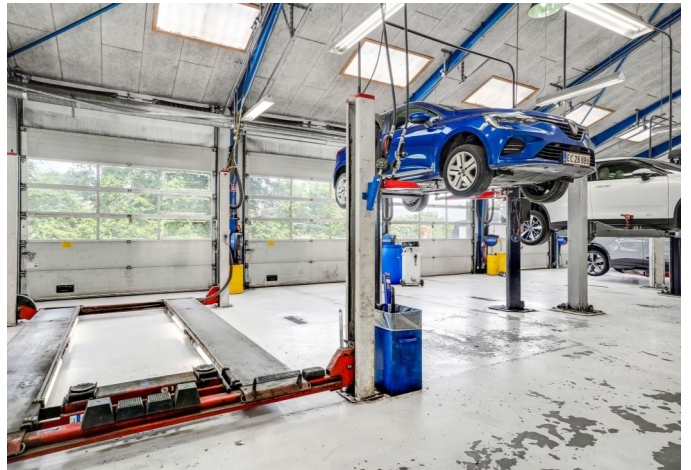
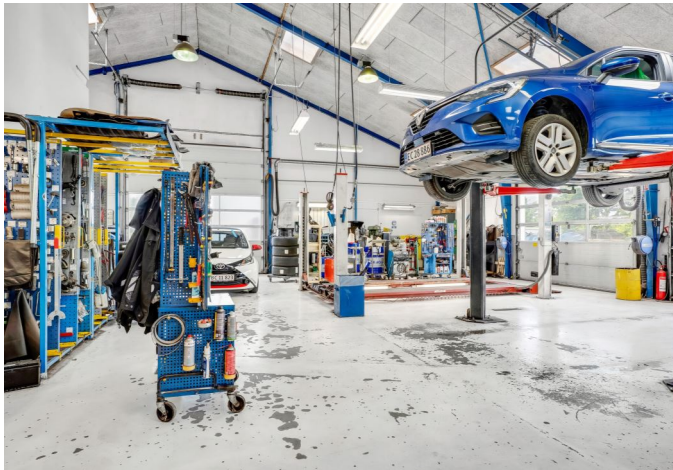
Ejendommen opvarmes med fjernvarme, hvilket ikke blot er en energieffektiv løsning men også bidrager til en behagelig arbejdsatmosfære året rundt.

Udenomsarealerne er anlagt til både udstilling og parkering, hvilket gør det nemt for kunderne at få adgang til stedet samt sikre optimal præsentation af de udstillede biler.

Placeringen i et veletableret erhvervsområde sikrer synlighed og let adgang for både kunder og leverandører.

Det gode afkast gør ejendommen attraktiv for investorer.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Rjukanvej 11, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Andet
Anvendelse, aktuel	Værksted

Matr. nr.	Areal
12 t Krukholm, Nakskov Jorder	4.824 m ²

Arealfordeling

Grundareal	4.824 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		970 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		970 m ²
Etageareal i alt		970 m ²

Parkeringsforhold

Gode parkeringsforhold på og ved ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Rjukanvej 11

- opført / ombygget	1988/1991
- bebygget areal	613 m ²
- etageareal	613 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge er af metal. Tag som fibercement

Enhed

Rjukanvej 11	Etageareal	475 m ²
Værksted	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Enhed

Rjukanvej 11	Etageareal	138 m ²
Enhed til kontor	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 2 - Rjukanvej 11

- opført / ombygget	1991
- bebygget areal	180 m ²
- etageareal	180 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge og tag er af metalplader.

Enhed

Rjukanvej 11	Etageareal	180 m ²
Udstilling	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 3 - Rjukanvej 11

- opført / ombygget	1980
- bebygget areal	72 m ²
- etageareal	72 m ²

Beskrivelse

Ydervægge og tag er af metalplader.

Enhed

Rjukanvej 11	Etageareal	72 m ²
Lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 4 - Rjukanvej 11

- opført / ombygget	2000
- bebygget areal	105 m ²
- etageareal	105 m ²

Beskrivelse

Ydervægge og tag er af metalplader.

Enhed

Rjukanvej 11	Etageareal	105 m ²
Udhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2020</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	2.600.000
Grundværdi	217.100

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 salgsoptilling m.m. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger uvedkommende.

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakt.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 367-E11 Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov
Lokalplan 367-28 Industriareal syd fra Rjukanvej

-

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**

Matriklens jordforureningsstatus er uafklaret.

-

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

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i LBK nr. 282 af 27/03/2017 om ændring af Lov om forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Olie-/tankanlæg**ANLÆGSNR.: 1**

Klassifikation: Tank
Indhold: Mineralske olieprodukter
Placering: Nedgravet
Etableringsår: 1989
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet
Beliggenhed (kvalitet): Sikker geokodning
Driftstatus: Ikke i drift
Størrelsesklasse: Under 6.000 l
Typegodkendelsesnr.: 12-000
Fabrikationsnr.: 8294
Fabrikattype: brande beholder- & kedelfabrik a/s
Størrelse: 2500L

ANLÆGSNR.: 2

Klassifikation: Tank
Indhold: Mineralske olieprodukter
Placering: Nedgravet
Etableringsår: 1989
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet
Driftstatus: Ikke i drift
Størrelsesklasse: Under 6.000 l
Typegodkendelsesnr.: 12-000
Fabrikationsnr.: 8287
Fabrikattype: brande beholder- & kedelfabrik a/s
Størrelse: 2500L

ANLÆGSNR.: 3

Klassifikation: Tank
Indhold: Mineralske olieprodukter
Placering: Over terræn, udendørs
Etableringsår: 1999
Sløjfningsfrist (Olietank): 2029-12-31
Driftstatus: I drift
Størrelsesklasse: Under 6.000 l
Supplerende korrosions beskyttelse:
Zinkstøvmaling
Typegodkendelsesnr.: SB 600/81
Fabrikationsnr.: 86685-01
Fabrikattype: Roug
Fabrikationsår: 1999
Størrelse: 1200L
Materiale: Stål

ANLÆGSNR.: 4

Klassifikation: Tank
Indhold: Oliebaserede affaldsprodukter
Dobbeltvægget tank til spildolie - står i affaldsskur
Placering: Over terræn, udendørs
Etableringsår: 2023
Sløjfningsfrist (Olietank): 2052-12-31
Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: Under 6.000 l
Typegodkendelsesnr.: Z-40.21-133
KVU-nr. 121.001.15
Fabrikationsnr.: 91915
Fabrikattype: Schütz GmbH
Fabrikationsår: 2022
Størrelse: 1000L

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.11.1945: Dok om afvanding og vedtægt for Avnede Strands Landvindingslag.
Nr. 2 lyst d. 31.10.1974: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 20.01.1976: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 11.08.1978: Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
Nr. 8 lyst d. 25.09.2017: Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	306.533	0
I alt årlig leje	306.533	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Omkostningsbestemt husleje

Ejendommen er ikke omfattet af regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.000.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.000.000
Handelsomkostninger anslået	36.500
-Refusion depositum	75.000
Anslået kapitalbehov	2.961.500

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,51%.

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>
Grundskyld, år 2026		5.874
Administration:		
Administration		4.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		15.000
I alt, anslået		24.874

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

Øvrige bemærkninger

Udgifter til administration og forsikringer er anslåede.

Lejer har den fulde ind og udvendige vedligeholdelse.- Udvendige forbedringsudgifter over kr. 50.000,00 fordeles mellem parterne med halvdelen til hver. Det påhviler udlejer at afholde den fulde udgift til fornyelse af eltavler.

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	306.533	306.533
Udgifter		
Driftsudgifter	24.874	24.874
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	281.659	
- afskrivning, anslået	72.357	
I alt	209.302	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	281.659
- skattevirkning ved 22,00%	46.046
I alt	235.612

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	3.000.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	19.850
Advokatsalær skøde	16.650
Kontant anskaffelsessum	3.036.500

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	217.100
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	2.382.900
Rest til fordeling	400.000
I alt	3.000.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	3%	2.411.892	72.357
Afskrivninger 1. år.			72.357

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	19.850
Advokatsalær - skøde	16.650
Moms	4.163
Handelsomkostninger inkl. moms	40.663
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	4.163
Handelsomkostninger efter momsrefusion	36.500

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	3.000.000
Handelsomkostninger anslået	36.500
- Refusion depositum	75.000

Investeret kapital	2.961.500
Forrentning af investeret kapital	
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	306.533
- Driftsudgifter iht. budget	24.874
Nettoleje til forrentning	281.659

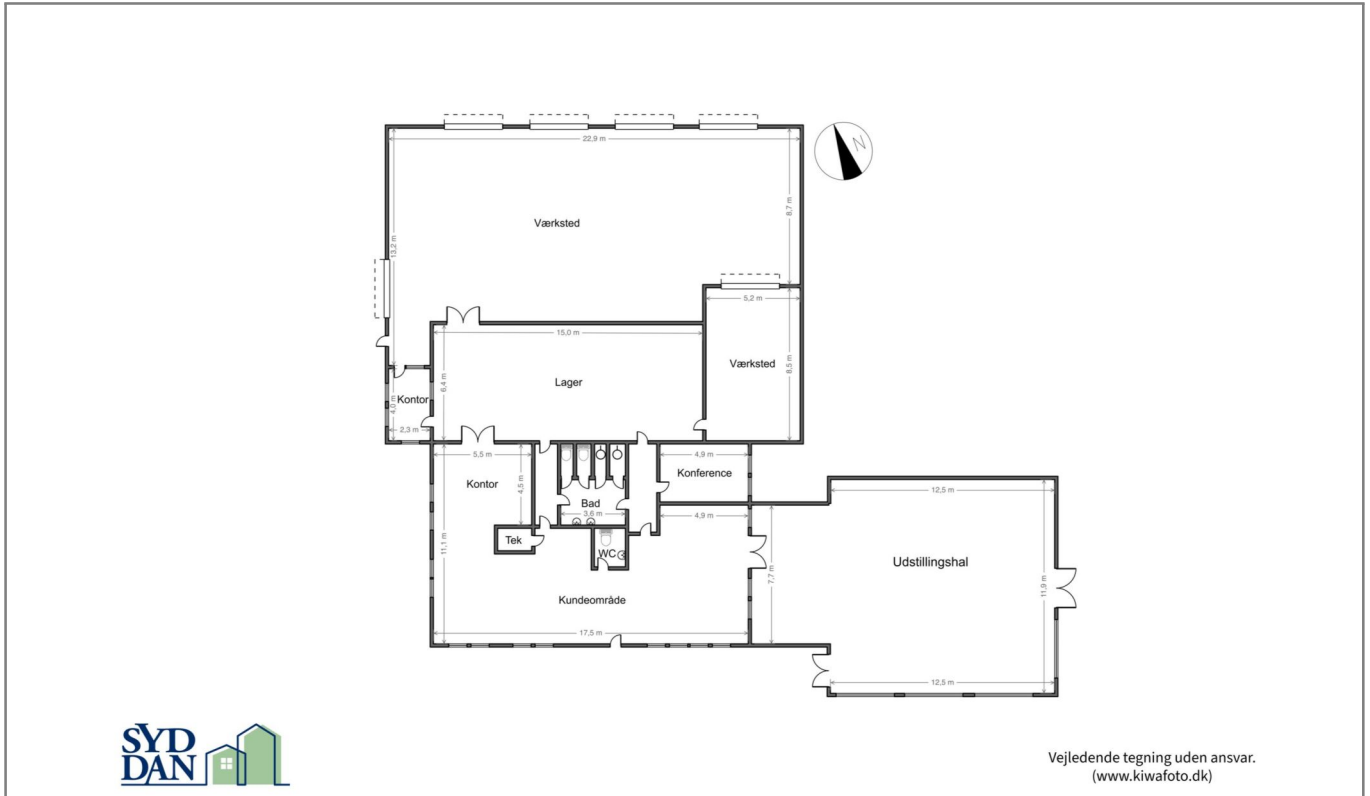
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{281.659 \times 100}{2.961.500} = 9,51\% \text{ (anslået)}$$

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

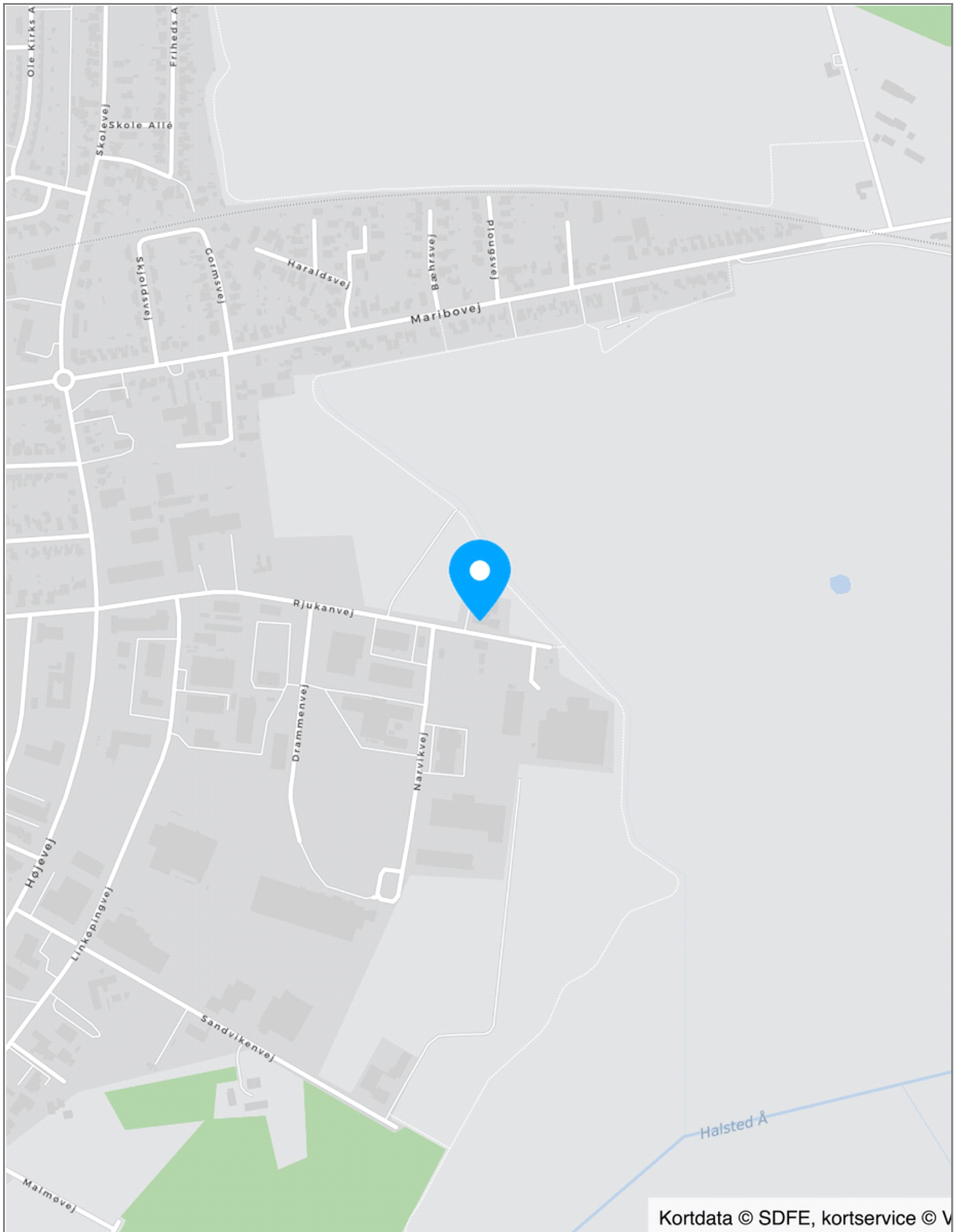
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Plantegning

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 09.09.2024

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Ejner Hessel A/S	Rjukanvej 11	970	306.533	316		75.000	
I alt			970	306.533		0	75.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	970	306.533	0	75.000	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	970	306.533	0	75.000	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