



SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

A. Steen Nielsens Vej 1
4930 Maribo

5.100.000 kr.



Fuldt udlejet erhvervsejendom



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Fuldt udlejet erhvervsejendom med god beliggenhed - Perfekt til investering

Velkommen til denne imponerende erhvervsejendom, der tilbyder en unik mulighed for investorer.

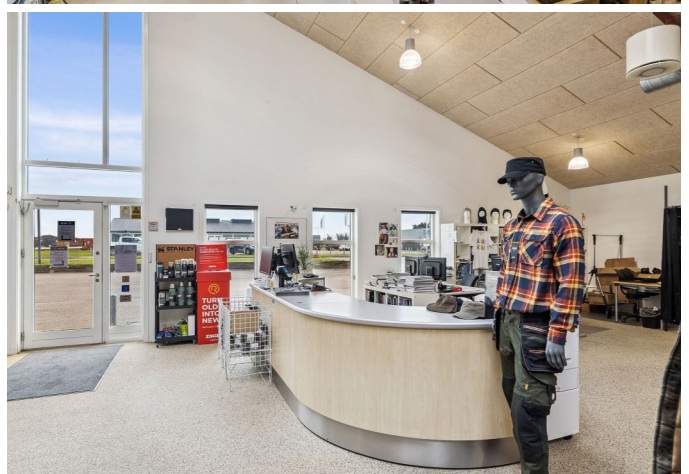
Ejendommen blev opført i 2009 og strækker sig over hele 1.300 kvadratmeter, hvilket giver rigelig plads til en bred vifte af erhvervsaktiviteter. Bygningen er udlejet på en uopsigelig lejeaftale til en solid lejer.

Ejendommen er indrettet med store salgslokaler, lagre, kontorer og personalefaciliteter.

Ejendommen er beliggende i et fuldt udbygget erhvervsområde, hvilket sikrer optimale betingelser for transport og logistik. Ejendommen er ideel for virksomheder, der har brug for effektiv distribution eller let adgang til deres kunder.

Byggeriet fra 2009 står stadig velholdt med sin solide konstruktion og moderne faciliteter. Den gedigne kvalitet sikrer ikke kun holdbarhed men også lav vedligeholdelse på lang sigt. Indvendigt kan lejerne nyde godt af rummelige områder designet til at maksimere produktiviteten samt fleksibilitet i anvendelsen af rummet.

Udenfor finder du et stort parkeringsareal. Dette gør det nemt for både medarbejdere og besøgende at finde parkering uden besvær. Samlet set repræsenterer denne ejendom en fantastisk investeringsmulighed med dens kombination af moderne faciliteter, strategisk beliggenhed og eksisterende lejeindtægter.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	A. Steen Nielsens Vej 1, 4930 Maribo
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
73 ul Maribo Markjorder	6.264 m ²

Arealfordeling

Grundareal	6.264 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.108 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.411 m ²
Etageareal i alt		1.411 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - A. Steen Nielsens Vej 1

- opført / ombygget	2009
- bebygget areal	997 m ²
- etageareal	1.300 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Metal

Tagdækning: Fibercement uden asbest

Enhed

A. Steen Nielsens Vej 1	Etageareal	650 m ²
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Enhed

A. Steen Nielsens Vej 1	Etageareal	650 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 2 - A. Steen Nielsens Vej 1

- opført / ombygget	2014
- bebygget areal	111 m ²
- etageareal	111 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge og tag er af metal.

Enhed

A. Steen Nielsens Vej 1	Etageareal	111 m ²
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	5.400.000

Grundværdi	281.900
Fradrag for forbedringer	93.900

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 offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forbrug af el, vand, varme og internet afregnes af lejer direkte til de respektive forsyningsværker.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakt.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

B

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 360-E17 Erhvervsområde ved C. E. Christiansensvej i Maribo
Lokalplan 363-86 Erhvervsområde nord for Maribo by mellem Østre Landevej og motorvejen.

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

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurenet jf. Jordforureningsattest.

-

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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 28.07.1982: Lokalplan nr. 16

Nr. 2 lyst d. 19.09.2008: Dok om bebyggelse, tilbagekøbsret mv,

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	470.000	0
I alt årlig leje	470.000	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

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.100.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.100.000
Handelsomkostninger anslået	57.500
Anslået kapitalbehov	5.157.500

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,05%.

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

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		10.956
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.400	
Miljøafgifter	200	
Sum		3.600
Udvendig vedligeholdelse 2025		14.110
Administration:		
Administration		4.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		22.000
I alt, anslået		54.666

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

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	470.000	470.000
Udgifter		
Driftsudgifter	54.666	54.666
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	415.334	
- afskrivning, anslået	146.173	
I alt	269.161	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		415.334
- skattevirkning ved 22,00%		59.215

I alt	356.118
-------	---------

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

	Beløb i kr.
Kontant købesum	5.100.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	32.450
Advokatsalær skøde	25.050
Kontant anskaffelsessum	5.157.500

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	281.900
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	4.818.100
I alt	5.100.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Bygninger med installationer	3%	4.872.422	146.173
Afskrivninger 1. år.			146.173

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	32.450
Advokatsalær - skøde	25.050
Moms	6.263
Handelsomkostninger inkl. moms	63.763
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	6.263
Handelsomkostninger efter momsrefusion	57.500

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	5.100.000
Handelsomkostninger anslået	57.500
Investeret kapital	5.157.500

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	470.000

- Driftsudgifter iht. budget	54.666
Nettoleje til forrentning	415.334

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{415.334 \times 100}{5.157.500} = 8,05\% \text{ (anslået)}$$

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

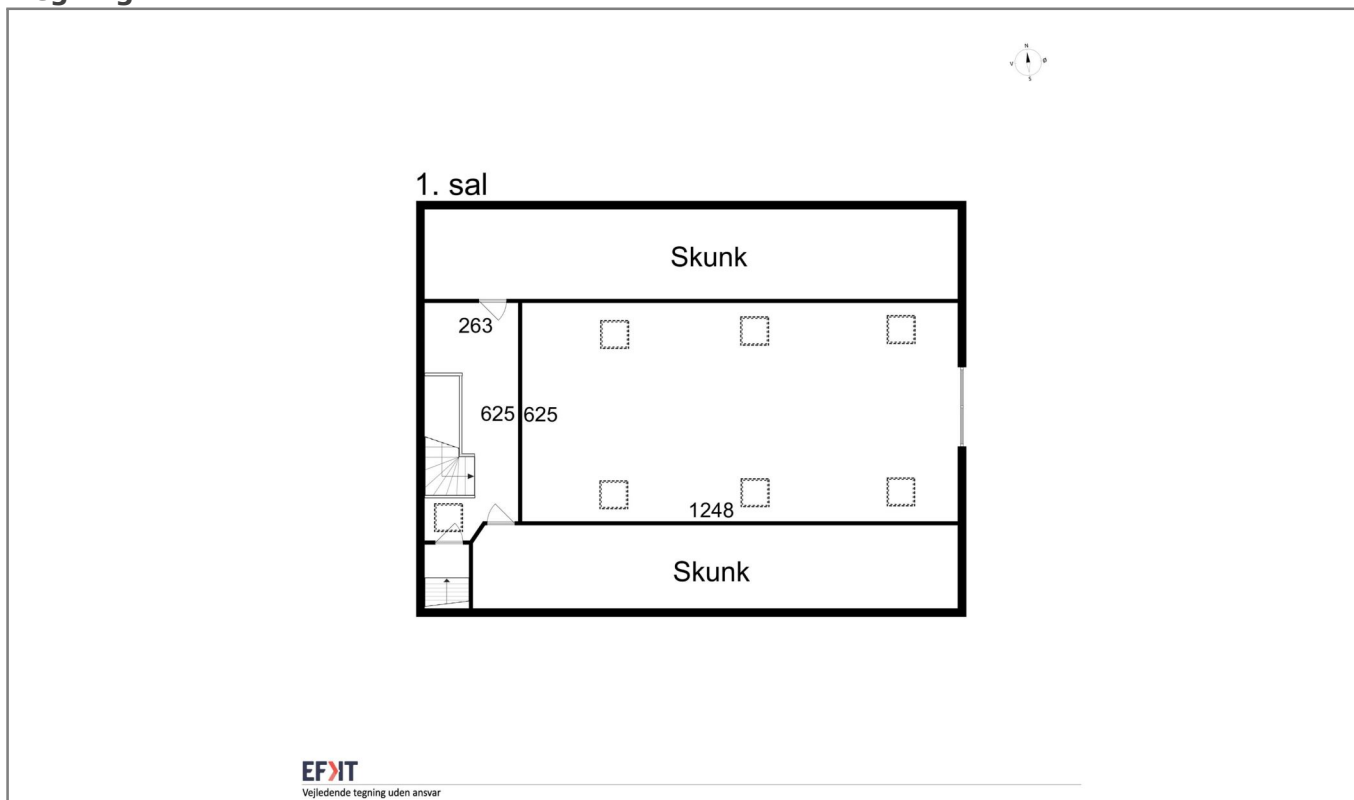
TEGNINGER OG KORT

Tegning

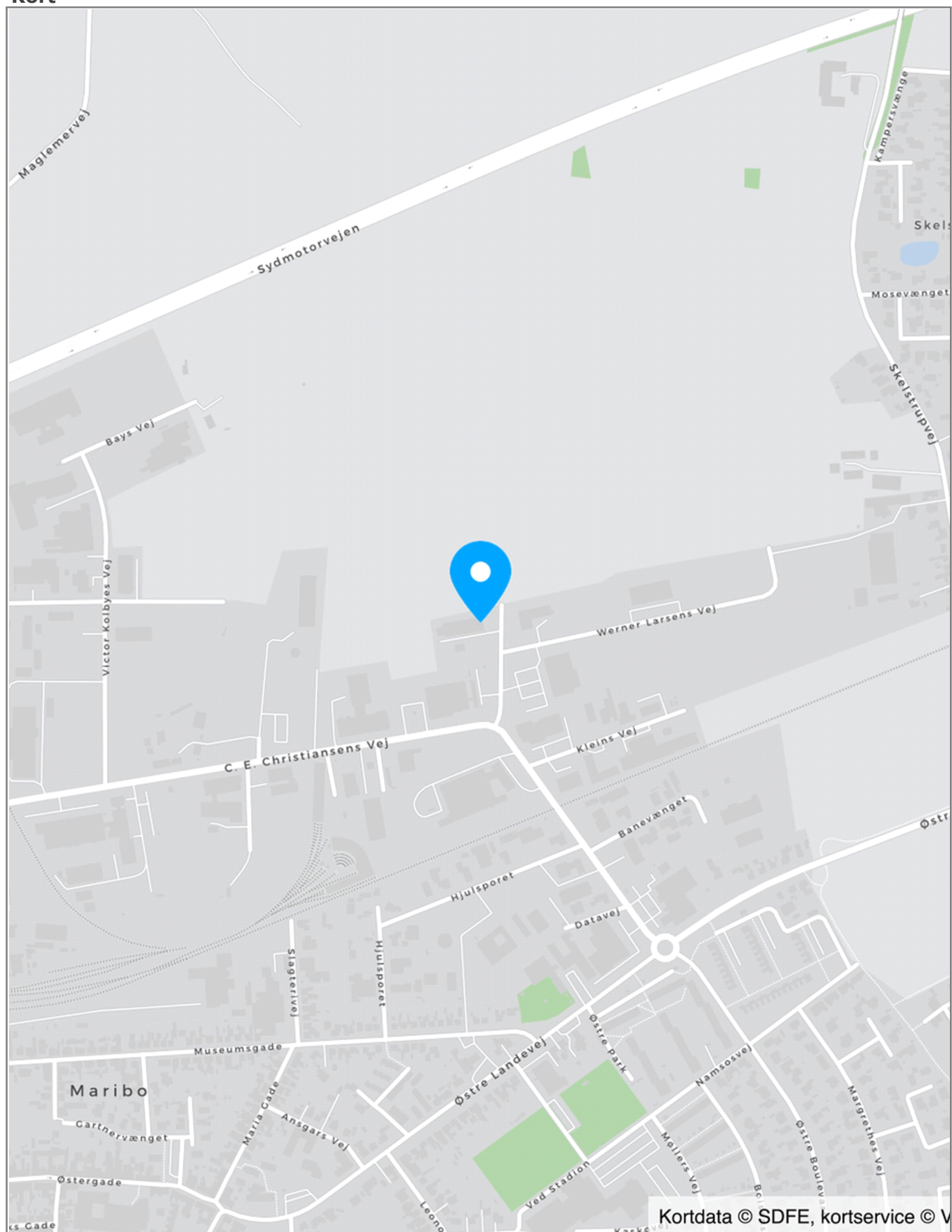


Stueplan

Tegning



1. sal

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 19.08.2025

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	KJV A/S	A. Steen Nielsens Vej 1	1.108	470.000	424			
I alt			1.108	470.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	1.108	470.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	1.108	470.000	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