



# SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Østergade 12  
4970 Rødby

3.800.000 kr.



Unik mulighed for at eje en velholdt dagligvareforretning



# INDHOLD

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

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Unik mulighed for at eje en velholdt dagligvareforretning på byens torv**

Denne ejendom repræsenterer muligheden for at erhverve en fuldt monteret dagligvareforretning, der er strategisk placeret direkte på byens torv. Bygget i 2001, fremstår ejendommen i særdeles velholdt stand og er klar til at blive taget i brug. Med et stort parkeringsareal til rådighed tilbyder denne ejendom nem adgang både for kunder og leverandører.

Indvendigt finder du et funktionelt indrettet salgslokale samt moderne personalefaciliteter, der inkluderer møde- og kontorlokaler.

Ejendommens beliggenhed kan ikke overvurderes; placeret midt på byens torv får din virksomhed maksimal synlighed og tiltrækker naturligt mange forbipasserende kunder. De gode offentlige transportmuligheder samt de nærliggende parkeringspladser gør det let for både lokale indbyggere og besøgende at finde vej hertil.

For leverandører er der optimale tilkørselsmuligheder, hvilket sikrer hurtig og problemfri levering af varer. Dette aspekt understøtter en effektiv drift af butikken og minimerer eventuelle logistiske udfordringer. Samlet set udgør denne ejendom en perfekt kombination af funktionalitet, bekvemmelighed og attraktiv beliggenhed.







# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Østergade 12, 4970 Rødby
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

### Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
19 a Rødby Bygrunde	3.186 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	3.186 m <sup>2</sup>	heraf vej 105 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		1.125 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.337 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		1.337 m <sup>2</sup>

### Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig.

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Østergade 12

- opført / ombygget	2001
- bebygget areal	1.110 m <sup>2</sup>
- etageareal	1.322 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

#### Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig

#### Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tegl

#### Enhed

Østergade 12	Etageareal	1.322 m <sup>2</sup>
--------------	------------	----------------------

Enhed til detailhandel	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Af det bebyggede areal er 49kvm portrum. J NR. 2009/0282 Skilt

#### Bygning nr. 2 - Østergade 12

- opført / ombygget	2001
- bebygget areal	15 m <sup>2</sup>
- etageareal	15 m <sup>2</sup>

#### Beskrivelse

Ydervæg: Ingen

Tagdækning: Tegl

#### Enhed

Østergade 12, 4970 Rødby	Etageareal	15 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	-------------------

Bygning til kundevegne	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.700.000
Grundværdi	2.007.200

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

### Øvrige bemærkninger

Vurderingen omfatter alene bygninger med dertil hørende faste installationer.

## Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



## Offentlige forhold / planer

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 2025-2037

Lokalplan 383-100 Bevaring af den gamle Rødby Købstad

-

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 kortlagt med forureningsstatus: Udgået før kortlægning jf. Jordforureningsattest

### 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

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.04.1876: Dok om halvtagshus mv

- Nr. 2 lyst d. 21.11.1969: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3 lyst d. 14.08.1978: Dok om partsfordeling for digelag mv,
- Nr. 4 lyst d. 07.05.1984: Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 5 lyst d. 23.02.1988: Lokalplan nr. 100
- Nr. 6 lyst d. 09.05.1988: Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 7 lyst d. 26.10.1988: Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 8 lyst d. 13.02.2001: Dok om vej mv
- Nr. 9 lyst d. 12.01.2009: Deklaration om indtrædelsesret i lejemål
- Nr. 10 lyst d. 25.09.2017: Vedtægter Det Lollandske Digelag

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	95.000	0
I alt årlig leje	95.000	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

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.800.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.800.000
Handelsomkostninger anslået	44.500
Anslået kapitalbehov	3.844.500

## Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		38.684
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.400	
Miljøafgifter	1.000	
Anslået Digeskat	1.500	
Sum		5.900
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		19.830
I alt, anslået		64.414

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

## Øvrige bemærkninger

Udgifter til ren- og vedligeholdelse er anvendelsesrelateret - og derfor ikke budgetsat.

Udgifter til renovation og forsikring er anslåede.

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	95.000	95.000
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	64.414	64.414
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	30.586	
- afskrivning, anslået	100.159	
I alt	-69.573	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		30.586
- skattevirkning ved 22,00%		-15.306
I alt		45.892

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	3.800.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	24.650
Advokatsalær skøde	19.850
Kontant anskaffelsessum	3.844.500

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

#### Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	500.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	3.300.000
I alt	3.800.000

#### Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	3%	3.338.645	100.159
Afskrivninger 1. år.			100.159

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

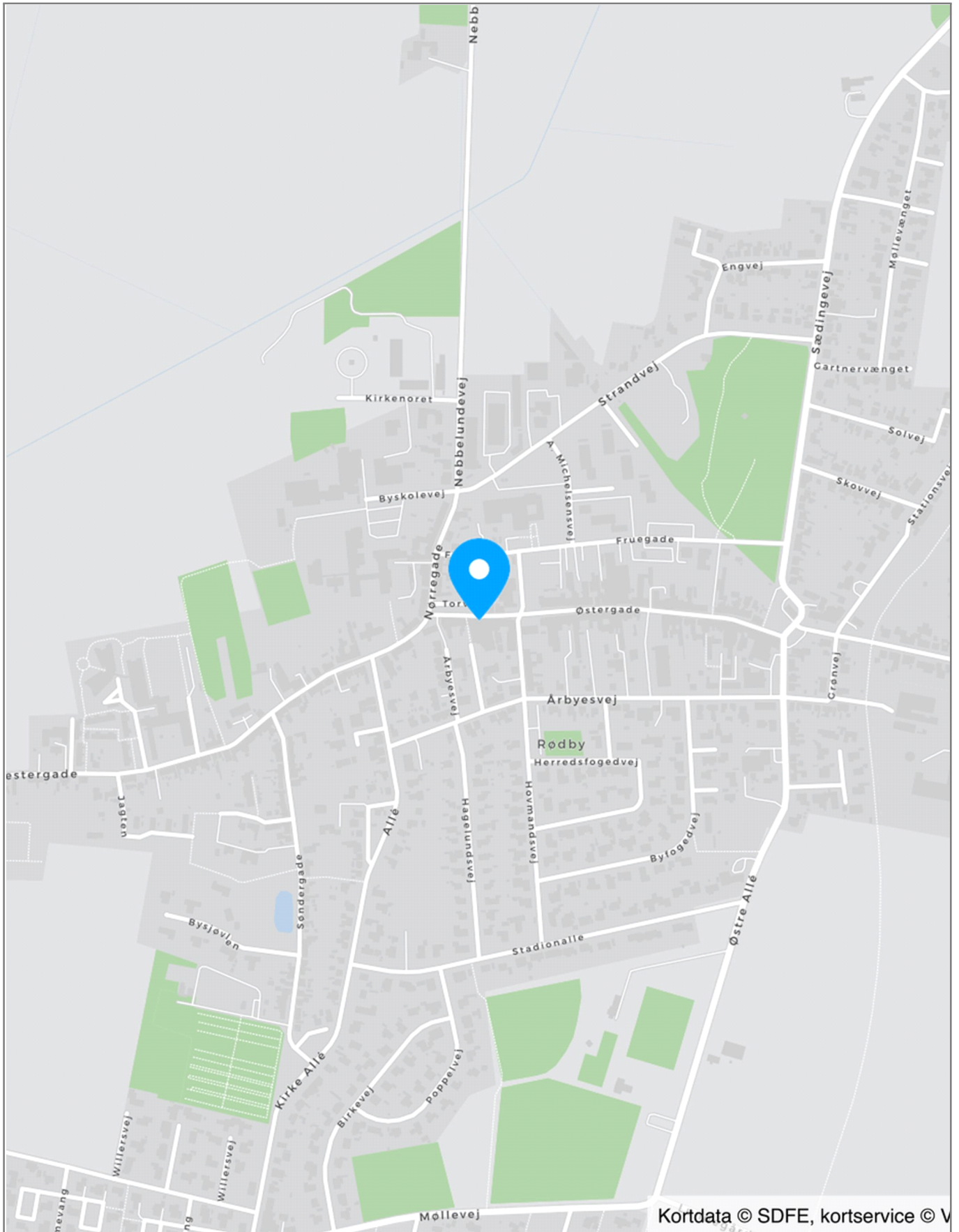
### Handelsomkostninger

#### Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	24.650
Advokatsalær - skøde	19.850
Moms	4.963
Handelsomkostninger inkl. moms	49.463
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	4.963
Handelsomkostninger efter momsrefusion	44.500

# KORT

## Kort



# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

## Erhverv

<i>Nr.</i>	<i>Lejer</i>	<i>Adresse</i>	<i>Areal</i>	<i>Årlig leje</i>	<i>Leje/m<sup>2</sup></i>	<i>Ref. drift</i>	<i>Depositum</i>	<i>Forudbet.leje</i>
1	Kontorhotel	Østergade 12		95.000				
I alt			0	95.000		0	0	0

## Lejemål i alt

<i>Type</i>	<i>Areal</i>	<i>Årlig leje</i>	<i>Ref. drift.</i>	<i>Depositum</i>	<i>Forudbet.leje</i>
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	0	95.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	0	95.000	0	0	0

# KONTAKTINFORMATION



## EJENDOMSMÆGLER

Syddan A/S  
Hjulsporet 27  
4930 Maribo

Telefon: 54781400  
E-mail: [syddan@syddan.dk](mailto:syddan@syddan.dk)  
Hjemmeside: [www.syddan.dk](http://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](mailto:torben@syddan.dk)