

Fuldt afskrivningsberettiget investeringsejendom

3 spændende fuldt udlejede boxbutikker

Sag 10S6056



TIL SALG

Korsør - Motalavej 143-149

- Hovedlejere JYSK, T.Hansen og Dansk Factory Outlet
- Højt investeringsafkast
- Strategisk god beliggenhed på befærdet indfaldsvej nær E20
- Stor synlighed og nabo til dagligvaregiganten LIDL



Kontantpris kr. 19.325.000

1. års nettoafkast % 8,00

Etageareal m² 4.301

Nybolig Erhverv
Jørgen Klode P/S

Slagelse: Nygade 6, 1. · 4200 Slagelse
4202@nybolig.dk · Tlf. 5850 1212
nyboligerhverv.dk/slagelse

Andre afdelinger

Næstved: Præstøvej 111 · 4700 Næstved
4701@nybolig.dk · Tlf. 5950 1212

Roskilde: Københavnsvej 69, 1. · 4000 Roskilde
4003@nybolig.dk · Tlf. 4635 2292



An International Associate of Savills



1. BESKRIVELSE

Ejendomsbeskrivelse

I Korsør bys boxområde sælges samlet disse fuldt udlejede butikker, beliggende i erhvervs- og detailhandelsområde om til den meget befærdede Tårnborvej med mere end 9.000 døgnbiler. Som en del af nærområdet er butikkerne nabo til dagligvaregiganten LIDL og i nærområdet forefindes endvidere mindre erhvervsområde, indeholdende bl.a. hotellet Comwell, Korsør Golfbane, samt en række mindre og mellemstore virksomheder.

De 3 butikker er udlejet til henholdsvis Jysk, T. Hansen og Danske Factory Outlet.

Stor synlighed - særdeles godt tilkørselsforhold og stort fælles parkeringsområde.

En særdeles attraktiv investering med et højt afkast.

2. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse Motalavej 143-149, 4220 Korsør
 Matr.nr. 1 VO Tårnborg Hgd., Korsør Jorder m.fl.
 Ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5

Kommune

Slagelse

Opført / Ombygget

Opførelsesår 2006 - 2016
 Ombygningsår 2015

2.1 Ejerlejlighedsspecifikation

Ejerlejlighed nr. 1

Beliggende Motalavej 143
 Tinglyst areal 1.304 m²
 Tinglyst fordelingstal 1304/4147
 Opført / ombygget år 2006
 Etageareal 1.304 m²
 BBR areal 1.458 m²
 Antal etager 1

Anvendelse

Butik - JYSK 1.458 m² Registreret som Erhvervsareal Afskrivning Ja

Beskrivelse ejerlejlighed nr. 1

Tilbygning på 154 m² koldhal samt lukket varegård

Ejerlejlighed nr. 2

Beliggende Motalavej 145B
 Tinglyst areal 769 m²
 Tinglyst fordelingstal 769/4147
 Opført / ombygget år 2016
 Etageareal 769 m²
 BBR areal 769 m²
 Antal etager 1

Anvendelse

Butik - T.Hansen 769 m² Registreret som Erhvervsareal Afskrivning Ja

Ejerlejlighed nr. 3

Beliggende	Motalavej 145A
Tinglyst areal	34 m ²
Tinglyst fordelingstal	34/4147
Opført / ombygget år	2006
Etageareal	34 m ²
BBR areal	34 m ²
Antal etager	1

Anvendelse

34 m²

Registreret som
Erhvervsareal

Afskrivning
Ja

Ejerlejlighed nr. 4

Beliggende	Motalavej 147
Tinglyst areal	550 m ²
Tinglyst fordelingstal	550/4147
Opført / ombygget år	2006/2015
Etageareal	550 m ²
BBR areal	550 m ²
Antal etager	1

Anvendelse

Butik - Outlet	550 m ²
----------------	--------------------

Registreret som
Erhvervsareal

Afskrivning
Ja

Ejerlejlighed nr. 5

Beliggende	Motalavej 147
Tinglyst areal	1.490 m ²
Tinglyst fordelingstal	1490/4147
Opført / ombygget år	2006/2015
Etageareal	1.490 m ²
BBR areal	1.490 m ²
Antal etager	1

Anvendelse

Butik - Outlet	1.490 m ²
----------------	----------------------

Registreret som
Erhvervsareal

Afskrivning
Ja

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejerlejligheden / ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptil-
ling.

Bemærkninger

Ejerlejlighed nr. 5 mangler at blive registreret på BBR.

Ejerlejligheder

Tinglyst areal	4.147 m ²
BBR areal	4.301 m ²
Anvendelser:	
Erhvervsareal m/afskrivning	4.301 m ²
Etageareal i alt	4.301 m ²

Tinglyst fordelingstal 4147 / 4147

Offentlig vurdering

År 2016		
Ejendomsværdi	kr.	22.780.000
heraf grundværdi	kr.	1.681.400

Ejendommen er ikke under omvurdering.
Ejendomsværdien er den samlede for alle 5 ejerlejligheder.

Forsikringsforhold

Køber kontakter eget valgt forsikringsselskab for tegning af ny ejendoms-
forsikring.

Den anførte forsikringspræmie er oplyst af sælger.

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i byg-
ninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 31.03.2011 med energiklassifikation C.

Øvrige forhold

Moms:
Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

Sælger/sælgers revisor opgør en evt. momsreguleringsforpligtelsen pr. overtagelsesdagen.

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i Byzone.

Vej

Ejendommen er beliggende til Fælles/privat vej.

Afløbsforhold

Afløbsforholdene er noteret som Afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg.

Offentlige planer / Forhold

Ejendommen er beliggende i område hvor lokalplan nr. 135 og kommunep lanramme 2.3E8 er gældende.

Anvendelse jf. lokalplanen:
Området må kun anvendes til erhverv- og detailhandelsbebyggelse.

Nævnte planforhold er oplyst uden ansvar for ejendomsmæglerfirmaet, og køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkret planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen:

- *01.09.1936 - DSB fralægger sig ansvar for fremtidig skade forvoldt ved rystelser mv.
- *01.09.1936 - Dok. om afløb mv.
- *19.02.1957 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 11C, 17T.
- *16.09.1965 - Dok. om byggelinier mv.
- *29.05.2006 - Dok. om tilkørselsareal mv. vedr. 1V0.
- *11.12.2006 - Lokalplan nr. 135
- *21.12.2012 - Deklaration for fiberkabler og rør.

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

El, vand og varme

Vand: Offentlig
Varme: Naturgas

Lejerne betaler el, vand og varme direkte til forsynings selskabet efter separate målere.

Løsøre og inventar

Der henvises til lejekontrakterne.

Øvrige forhold

Der medfølger intet løsøre eller driftsmateriel.

5. MILJØFORHOLD

Miljøforhold drift

Ifølge oplysning indhentet elektronisk den 04.05.2017 fra www.regionsjaelland.dk og ejendomsdatarapport, er der ingen oplysninger om at der på grundstykket har været aktiviteter, som kan være kilde til jordforurening og ejendommen er ifølge de indhentede oplysninger således hverken kortlagt på vidensniveau V1 eller V2. Vedrørende vidensniveau V0 (indledende kortlægning) henvises til ejendomsdatarapport eller Region Sjælland.

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

6. ØKONOMISKE FORHOLD

6.1 Købesum

Kontantpris	kr.	19.325.000
-------------	-----	------------

6.2 Lejeindtægter m.v.

Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt erhvervslejemål	kr.	1.627.469
Refunderede driftsudgifter erhverv	kr.	237.873
I alt	kr.	1.865.342

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

Refunderede driftsudgifter er angivet ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

Der henvises til lejemålsoversigt med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktsforhold m.m.

6.3 Driftsudgifter

Ejendomsskatter (år 2017)	kr.	43.493
Renovation		
Renovation	kr.	1.543
Renholdelse / Vicevært		
Vedligeholdelse af fællesarealer	kr.	30.000
Renholdelse & vinter- og sommervedligeholdelse m.v.	kr.	84.500
Udvendig vedligeholdelse		
Afsat	kr.	90.000
Administration		
Administration	kr.	30.000
Forsikringer		
Præmie årligt - forsikring I	kr.	31.596
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	311.133

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

Bemærkninger

Driftsudgifter er anslåede og uden ansvar for Nybolig Erhverv Jørgen Klode P/S.

6.4 Handelsomkostninger og kapitalbehov (Anslået)

Købers handelsomkostninger (anslået):

Tinglysningsafgift - skøde	kr.	138.360
Advokatsalær - skøde	kr.	60.000
Moms	kr.	15.000
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	213.360

Momsrefusion i henhold til anslået fradragprocent på 100%	kr.	15.000
Handelsomkostninger, anslået, ekskl. moms	kr.	198.360

Bemærkninger:

Tinglysningsafgiften er beregnet med udgangspunkt i alt lyses i et samlet skøde.

Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	19.325.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	198.360
-Refusion depositum	kr.	106.249
Anslået kapitalbehov	kr.	19.417.111

6.5 Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel

Lejeindtægter iht. budget	kr.	1.627.469
Refunderede driftsudgifter	kr.	237.873
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	311.133
Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr.	1.554.209

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:

$$\frac{1.554.209 \times 100}{19.417.111} = 8\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter, handelsomkostninger m.v. er ekskl. moms i henhold til en anslået/skønnet momsfradragprocent på 100%

6.6 Købesummens fordeling - afskrivninger

Kontantomregning af købesum:

Udbetaling	kr.	19.325.000
Kontantomregnet købesum	kr.	19.325.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	138.360
Advokatsalær skøde	kr.	60.000
Kontantomregnet anskaffelsessum	kr.	19.523.360

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslået.

Den kontantomregnede købesum foreslås fordelt som følger:

Bygninger og installationer:

Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	kr.	17.900.000
Grundens værdi	kr.	1.425.000

Kontantomregnet købesum	kr.	19.325.000
--------------------------------	------------	-------------------

Afskrivningsberegning på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum:

Bygninger m/install., afsk.berettigede	4% x kr.	18.083.733 =	kr.	723.349
Afskrivninger 1. år			kr.	723.349

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

Bemærkninger:

Ovennævnte afskrivningsberegning er betinget af købers anvendelse af ejendommen til afskrivningsberettiget formål.

6.7 Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:		Likviditetsmæssigt:	
Udgifter				
Driftsudgifter	kr.	311.133	kr.	311.133
Udgifter i alt	kr.	311.133	kr.	311.133
Indtægter:				
Lejeindtægter, faktiske	kr.	1.627.469	kr.	1.627.469
Refunderede driftsudgifter	kr.	237.873	kr.	237.873
1. år før afskrivning / skat	kr.	1.554.209	kr.	1.554.209
Afskrivning 1. år, anslået	kr.	723.349		
Skattemæssigt resultat 1. år	kr.	830.860		
Likviditet 1. år før skat			kr.	1.554.209
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%			kr.	182.789
Likviditetsmæssigt resultat 1. år			kr.	1.371.420

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragprocent på 100%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

Refunderede driftsudgifter (såvel faktiske som evt. anslåede) er ekskl. evt. fradagsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

6.8 Momsfradragprocent

Ejendommens momsfradragprocent udgør 100%.

Momsfradragprocenten er anvendt ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

7. BESIGTIGELSE

Henvendelse – besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Nybolig Erhverv Jørgen Klode P/S
 Nygade 6, 1., Nytorv
 4200 Slagelse
 Tlf.: 5850 1212

Øvrige forhold:

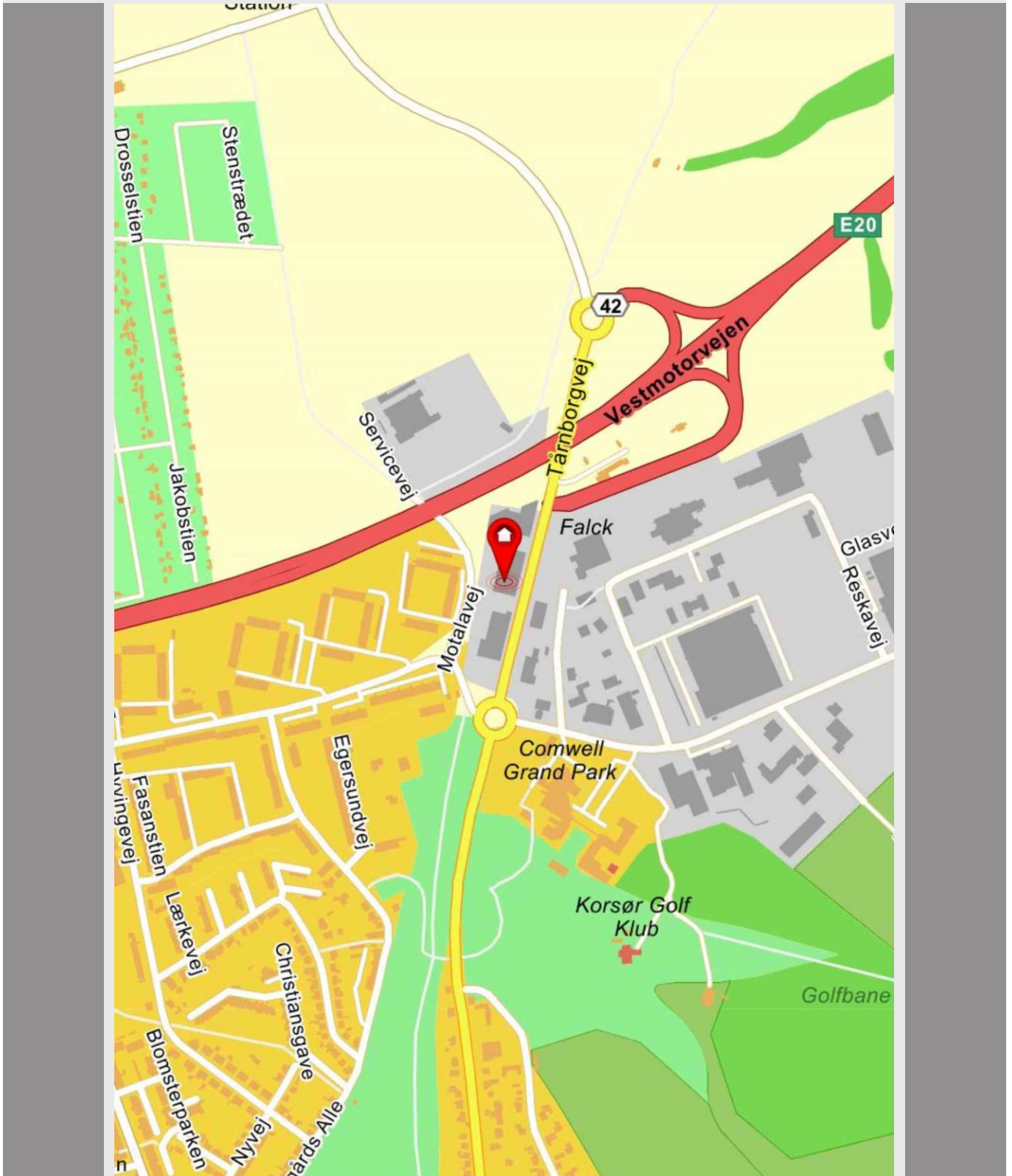
COPYRIGHT: Der gøres særskilt opmærksom på, at nærværende salgsoptilling ikke uden ejendomsmæglerens medvirken, må benyttes som basis for handel med nærværende ejendom uden skriftligt samtykke fra Nybolig Erhverv Jørgen Klode P/S. Tilsidesættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.

FOTOS OG KORT



FOTOS OG KORT





LEJEMÅLSOVERSIGT
Ejendommen: Motalavej 143-149, 4220 Korsør

ØKONOMI

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m ²	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Erhvervslejer	Motalavej 149	Erhverv	Butik	1.470	273.000	186		79.216			49.703
2	Erhvervslejer	Motalavej 147	Erhverv	Butik	550	90.000	164		22.633			18.798
3	Erhvervslejer	Motalavej 145	Erhverv	Butik	800	390.150	488		4.400	341.445		97.372
4	Erhvervslejer	Motalavej 143	Erhverv	Butik	1.300	874.319	673					72.000
I ALT					4.120	1.627.469			106.249		0	237.873
Erhvervsdelens andel					4.120	1.627.469			106.249		0	237.873
Boligdelens andel					0	0			0		0	0
Øvrige arealer					0	0			0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA I ALT						1.627.469			106.249			
heraf faktisk						1.627.469			106.249			
heraf anslået						0			0			

REGULERINGER M.M.

Nr.	Lejer	Varme á conto	Vand á conto	Moms	Status	Reguleringsprincip	Seneste regulering	Næste regulering	Regulering for skatter og afgifter	Lejen påklaget
1	Erhvervslejer			Ja	Faktisk	100% af NPI	01.07.2017		01.01.2013	Nej
2	Erhvervslejer			Ja	Faktisk	100% af NPI	01.11.2016	01.11.2017	01.01.2013	Nej
3	Erhvervslejer			Ja	Faktisk	100% af NPI (min. 2%, max. 4%)	01.06.2017	01.06.2018		Nej
4	Erhvervslejer			Ja	Faktisk	75% af NPI (min. 1,5%, max. 3%)	01.06.2017	01.06.2018		Nej

KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelsesret	Fremlejeret	Bemærkninger
1	Erhvervslejer	0	15.08.2013	6 måneder		31.12.2019	Lejer	Udlejer	Ja	Nej	
2	Erhvervslejer	0	15.08.2013	6 måneder		31.12.2019	Lejer	Udlejer	Ja	Nej	

3	Erhvervslejer	0	01.06.2005	6 måneder	31.12.2017	01.06.2020	Lejer	Udlejer	Ja	Ja	
4	Erhvervslejer	0	01.06.2005	6 måneder		01.06.2020	Lejer	Udlejer	Ja	Ja	JYSK A/S indestår som selvskyldner kautionist for samtlige lejers forpligtigelser i henhold til denne lejekontrakt