

Salgsprospekt

for retailejendommen

Hjermvej/Nyholmvej, 7500 Holstebro



Delvist udlejet retailejendom i godt handelsområde i Holstebro.

| | |
|---|----------------------------|
| Salgspris kontant: | 12.800.000 kr. |
| Bruttoleje, faktisk: | 641.960 kr. |
| Bruttoleje, anslået: | 1.500.329 kr. |
| Startforrentning ved kontant handel: | 3,69 % |
| Årlige afskrivninger: | 199.201 kr. |
| Tinglyst areal i. h.t. tingbogen: | 2.011 m² |
| Grundareal i h.t. tingbog: | 7.342 m² |

Sagsnr. 21-013

September 2021

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 41425296

1. Introduktion

- 1.1 Sagsnr. / dato** 21-013 / September 2021
- 1.2 Beskrivelse** Ejendommen er beliggende i et fuldt udbygget handelscenter omkring Bilka i Holstebro..
- 1.3 Historik** Ejendommen er i dag hjemsted for T. Hansen Gruppen A/S i Holstebro. Af tidligere lejere kan nævnes Designe Køkket, Ønskebørn og Skousen.
- 1.4 Lejeforhold** Ejendommen er delvist udlejet til T. Hansen Gruppen A/S.

2. Salgspris

- 2.1 Salgspris** Kr. 12.800.000 kontant.
- 2.2 Evt. finansiering** clausen-erhverv.dk er behjælpelig med kontakt til fremskaffelse af finansiering.
- 2.3 Refusion** De af lejerne indbetalte kontante deposita refunderes af sælger. Deposita andrager kr. 0, idet der er stillet bankgaranti i stedet for kontant depositum, jf. lejerfortegnelsen (bilag 1).
- Herudover foretages sædvanlig refusion af ejendommens indtægter og udgifter.

3. Beliggenhed

- 3.1 Matr.nr.** Matr. nr. 11bf, Måbjerg, Holstebro Jorder, ejerlejlighed 2, 3 og 4.
- 3.2 Postadresse** HHjermvej 6, Nyholmvej 17 og 19, 7500 Holstebro
- 3.3 Kommune** Holstebro Kommune

4. Anvendelse

- 4.1 Nuværende** Ejendommen anvendes til retailejendom.
- 4.2 Anden anvendelse** Alternativt vil ejendommen være velegnet til anden anvendelse, f.eks. aktiveter dedr hører hjemme i et centerområde iflg. lokalplanen..

5. Generel beskrivelse

- 5.1 Opførelsesår** Ejendommen er opført i 2004, til-/ombygget 2017 jf. BBR.
- 5.2 Kortfattet beskrivelse** Ejendommen består af 3 ejerlejligheder opført som boksbutikker. Ydervæggene er betonelementer og taget er udført med hældning beklædt med tagpap.

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 41425296

| | | |
|--|-------------------------------|--|
| 5.3 | Bygningernes tilstand | Bygningerne fremstår i en almindelig god vedligholdelsesstand. |
| 5.4 | Ejendommens indretning | Ejendommen er indrettet med i alt 3 retailbutikker. I bygningen findes desuden en 4. ejerlejlighed som ikke er opfattet af dette prospekt. |
| 5.5 | Udenomsarealer | Udenomsarealerne er belagt med asfalt til parkering. |
| 6. Arealforhold | | |
| 6.1 | Samlet grundareal | 7.342 m ² ifølge tingbogen. |
| | Heraf vej | 0 m ² . |
| 6.2 | Samlet etageareal | Det samlede areal andrager ifølge BBR 2.119 m ² , plus 451 m ² indskudt dæk.. Ifølge lejekontrakterne andrager det udlejede areal 2011 m ² , Det faktiske udlejede areal udgør 827 m ² |
| 7. Offentlige forhold og planer | | |
| 7.1 | Zonestatus | Byzone. |
| 7.2 | Kommuneplan | Ejendommen er omfattet af Kommuneplan vedtaget af Holstebro Kommune den 15.05.2018. |
| 7.3 | Lokalplan | Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 360 Nyholm Centerområde <i>§ 3. Områdets anvendelse</i> <i>Stk.1. Området må kun anvendes til centerformål, begrænset til detailhandel. I den for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende: Større butikker, der tjener til byens, egnens og landsdelens vareforsyning, samt offentlige formål.</i> <i>Stk. 2. Der må ikke indrettes yderligere butikker til handel med dagligvarer såsom fødevarer og andre daglige fornødenheder eller til handel med særligt pladskrævende varegrupper såsom biler, både og campingvogne mv.</i> <i>Stk. 3. Ud over de i stk. 1 nævnte formål kan der med Byrådets godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre restaurationsvirksomhed, bank, klinik eller lignende, såfremt den har tilknytning til en butik eller er placeret i en bygning, hvori mindst 80% af bruttoetagearealet er indrettet til butikformål i overensstemmelse med stk. 1.</i> <i>Stk. 4. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området. Det samlede bruttoetageareal til butikformål, der tilføres området ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige tilsammen 14.000 m² .</i> |

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 41425296

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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

8. Servitutter/Deklarationer

8.1 Servitutter

Der henvises til vedhæftede uofficielle kopi af tingbogsattester af den 3.9.2020 og 23.02.21 (bilag 2).

Det vurderes, at der ikke er servitutter, der er særligt byrdefulde for ejendommen.

9. Offentlig vurdering 2019

9.1 Vurdering

Kr. 16.700.000

9.2 Grundværdi heraf

Kr. 3.289.300

10. Forsikringsforhold

10.1 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret via ejerforeningen .

10.2 Dækning

Forsikringen dækker bygningsbrand, bygningsbeskadigelse, husejeransvar, svamp- og insekt, rørskadetækning samt huslejetab.

11. Lejeforhold

11.1 Leje

Den samlede årlige leje er pr. 1.1.2021 opgjort til kr. 641.960 ekskl. moms, jf. lejerfortegnelse (bilag 1).

Udlejer afholder ejendommens skatter og afgifter, ejendomsforsikring, udvendig vedligeholdelse samt en række mindre ejendomsudgifter til blandt andet vicevært og inspektørlønninger. Udgifterne refunderes af lejerne efter kvadratmeter.

Varmeregnskabet indeholder udgift til tilsyn med anlæg samt udfærdigelse af regnskab.

11.2 Lejere

Ejendommen er delvist udlejet til T Hansen Gruppen A/S

12. Driftsbudget

| | | | |
|---|---------|--------|---------|
| Årlig leje pr. 1/1 2021 i h.t. vedhæftede lejespecifikation | | kr | 625.680 |
| Grundskyld til kommunen | kr | 80.018 | |
| Renovation | | | |
| Ejerforening, drift m.m. | kr | 71.856 | |
| Udvendig vedligeholdelse "over jord" | kr./ m2 | | |
| Administration | | kr | 151.874 |
| Driftsmæssigt overskud ved kontant handel | | kr | 473.806 |

13. Kapitalbehov

Det opgjorte kapitalbehov er excl. saldo i henhold til refusionsopgørelse.

Kapitalbehov (anslået):

| | | |
|---|----|-------------------|
| Købspris, kontant | kr | 12.800.000 |
| Registreringsafgift | kr | 39.275 |
| Advokat m.v. anslået | kr | 15.000 |
| | kr | 12.854.275 |
| Refusion deposita | kr | - |
| Købers kapitalbehov ved kontant handel | kr | 12.854.275 |

14. Købers startforrentning

Under forudsætning af det beregnede driftsmæssige resultat før afskrivning samt det anførte kapitalbehov, vil køber i år 1 opnå en forrentning på 3,69% ved kontant handel af den investerede kapital:

Startforrentning kontant handel:

$$\frac{473.806}{12.854.275} \times 100 = 3,69\%$$

15. Afskrivninger

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

| | | | |
|---|--------------|----|-------------|
| Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger | | kr | 12.854.275 |
| Grundværdi | 17,59% heraf | kr | (2.261.046) |
| Bygning og installationer | | kr | 10.593.229 |
| Værdi af tekniske installationer | 10% | kr | 1.059.323 |
| Restbygningværdi | | kr | 9.533.906 |

Ejendommen er delvis afskrivningsberettiget.

| | | |
|---------------------------------------|----|--------|
| Etageareal i alt | m2 | 2.011 |
| Afskrivningsberettiget del af ejendom | m2 | 827 |
| Afskrivningsberettiget del | | 41,12% |

| | | | |
|--|----|----|-----------|
| Afskrivningsberettiget del af restbygningværdi | | kr | 3.920.706 |
| Bygningværdi | 4% | kr | 156.828 |
| Installationer | 4% | kr | 42.373 |
| I alt | | kr | 199.201 |

Afskrivningsberegningen er vejledende og forudsætter bl.a., at ejendommen er fuldt udlejet, og at

| | |
|-----|----|
| 827 | m2 |
|-----|----|

i forhold til

| | |
|-------|----|
| 2.011 | m2 |
|-------|----|

anvendes til afskrivningsberettigede formål.

| | |
|---------------|----------------|
| Ejendomsværdi | kr. 18.700.000 |
| Grundværdi | kr. 3.289.300 |

16. Øvrige oplysninger

- 16.1 Overtagelse** Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale.
- 16.2 Gæld udenfor købesummen** Ingen gæld.
- 16.3 Momsreguleringsforpligtelse** Ejendommen er momsregistreret. Momsreguleringsforpligtelsen overtages af køber.
- 16.4 Energiforhold** Bygningerne opvarmes med
- 16.5 Miljøforhold** Matrikel status: udgået før kortlægning. Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning. Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven. Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 41425296

- 16.6 Mellemsalg** Ret til mellemsalg forbeholdes.
- 16.7 Tinglysningsafgift** Det forudsættes, at sælger/køber hver betaler halvdelen af tinglysningsafgiften ved udtagelse af skøde.
- 16.8 Bilag** Som bilag til nærværende prospekt vedlægges:
1. Lejerfortegnelse
 2. Kopi af uofficiel tingbogsattest.
 3. Fotomontage
 4. Krak-kort

17. Besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

Torben Clausen

Tlf. 30 56 56 06

torben@clausen-erhverv.dk

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 41425296