

Salgsprospekt

for retailejendommen

Hjermvej/Nyholmvej, 7500 Holstebro



Delvist udlejet retailejendom i godt handelsområde i Holstebro.

Salgspris kontant:	12.000.000 kr.
Bruttoleje, faktisk:	638.351 kr.
Bruttoleje, anslået:	1.395.111 kr.
Startforrentning ved kontant handel:	4,17 %
Startforrentning fuld udlejet ved estimeret leje:	10,45 %
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

April 2022

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 / April 2022
- 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. 12.000.000 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. aktiviteter 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. Inden 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, rørskadedækning samt huslejetab.

11. Lejeforhold

11.1 Leje

Den samlede årlige leje er pr. 1.1.2022 opgjort til kr. 638.591 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 2022 i h.t. vedhæftede lejespecifikation		kr	1.395.111
Grundskyld til kommunen	kr	63.739	
Renovation			
Ejerforening, drift m.m.	kr	71.856	
Udvendig vedligeholdelse "over jord"	kr./ m2		
Administration	kr	-	kr 135.595
Driftsmæssigt overskud ved kontant handel			<u>kr 1.259.516</u>

13. Kapitalbehov

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

Kapitalbehov (anslået):

Købspris, kontant	kr	12.000.000
Registreringsafgift	kr	36.875
Advokat m.v. anslået	kr	15.000
	kr	<u>12.051.875</u>
Refusion deposita	kr	-
Købers kapitalbehov ved kontant handel	kr	<u>12.051.875</u>

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 4,17% ved kontant handel af den investerede kapital:

Startforrentning kontant handel:

$$\frac{502.756}{12.051.875} \times 100 = 4,17\%$$

Fuldt udlejet ved den esitmerede leje er købers startforrentning beregnet til 10,45%

15. Afskrivninger

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund incl. købsomkostninger		kr	12.051.875
Grundværdi	17,59% heraf	kr	(2.119.905)
Bygning og installationer		kr	9.931.970
Værdi af tekniske installationer	10%	kr	993.197
Restbygningsværdi		kr	8.938.773

Ejendommen er delvis afskrivningsberettiget.

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

Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr	3.675.965
---	----	-----------

Bygningsværdi	4%	kr	147.039
Installationer	4%	kr	39.728
I alt		kr	186.766

Afskrivningsberegningen er vejledende og forudsætter bl.a., at ejendommen er fuldt udlejet, og at i forhold til anvendes til afskrivningsberettigede formål.

Ejendomsværdi	kr. 18.700.000
Grundværdi	kr. 3.289.300

Fuldt udlejet vil afskrivningsbeløbet blive ændret.

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.

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

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

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