

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Ringstedgade 54A
4000 Roskilde

4.995.000 kr.



En unik mulighed i Roskilde med et stort potentiale



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
12	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER
13	Tegning
13	Tegning
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Velkommen til Ringstedgade 54A – en sjældent udbudt erhvervsejendom med en yderst attraktiv beliggenhed i det eftertragtede Roskilde. Her får du en ejendom med stor signalværdi, synlighed og adgang til nogle af byens vigtigste forbindelser – samtidig med at du bliver en del af et område, hvor Roskilde Kommune har udtrykt et klart ønske om opdatering og modernisering.

Dette åbner op for et hav af muligheder for den rette køber – hvad end det handler om udvikling, transformation, ombygning eller videreførelse af eksisterende erhverv. Kommunens ambitioner for området betyder, at du som ny ejer kan være med til at præge fremtidens bybillede i en positiv og værdiskabende retning.

Ejendommen har en perfekt placering – tæt på Roskilde centrum og med direkte nærhed til de populære boldbaner og grønne arealer. Denne kombination af central bynærhed og naturskønne omgivelser giver en attraktiv ramme for både medarbejdere, kunder eller eventuelt beboere, hvis ejendommen på sigt skal transformeres til andre formål.

Med ejendommens nuværende status som erhverv, er der allerede en god platform at arbejde videre fra – men det er ved en fremvisning, at de mange muligheder for alvor begynder at tage form. Her kan vi drøfte potentialet i netop dine idéer og behov – uanset om du drømmer om kontor, klinik, kreativt erhverv, mindre produktion eller måske noget helt tredje. Fantasien og visionerne kan få frit spil her.

Kort fortalt:

- Erhvervsejendom til salg i Roskilde
- Adresse: Ringstedgade 54A, 4000 Roskilde
- Stor synlighed og let adgang
- Attraktiv beliggenhed nær centrum og boldbanerne
- Område med kommunal opmærksomhed og udviklingspotentiale
- Mange muligheder for tilpasning, ombygning eller nyudvikling
- Fremvisning kan arrangeres – her tales mulighederne igennem

Tag det næste skridt mod din næste investering eller drømmeprojekt – Ringstedgade 54A venter på at blive opdaget af den rette køber.

Kontakt Thomas Nielsen på tlf. 26 20 56 15 for mere information eller for at booke en fremvisning, hvor vi sammen kan udforske de mange spændende perspektiver, denne ejendom rummer







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Ringstedgade 54A, 4000 Roskilde
Kommune	Roskilde
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomsstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Butik, showroom

Matr. nr.	Areal
220 p Roskilde Bygrunde	1.175 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.175 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		237 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		391 m ²
Etageareal i alt		391 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 2 - Ringstedgade 54A

- opført / ombygget	1902/1963
- bebygget areal	237 m ²
- etageareal	391 m ²
- antal etager	1

Enhed

Ringstedgade 54A	Etageareal	274 m ²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Ringstedgade	Etageareal	117 m ²
Enhed til detailhandel/lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.300.000
Grundværdi	389.500

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt
Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Kommuneplan (4.BS.3) Ringstedgade/Borgerdiget
Lokalplan 683 - Byfortætning langs Ringstedgade

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Butik, showroom

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.09.1883 lbnr. 901385-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 27.11.1890 lbnr. 901386-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 14.09.1893 lbnr. 901387-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 28.01.1904 lbnr. 901388-18 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv
Nr. 5 lyst d. 07.12.1932 lbnr. 2958-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 18_J_391
Nr. 6 lyst d. 13.04.1989 lbnr. 18133-18 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 18_J_675
Nr. 7 lyst d. 27.03.1992 lbnr. 13907-18-S0001 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 8 lyst d. 03.10.1996 lbnr. 24334-18 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 18_A_603

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	401.000	401.000
I alt årlig leje	401.000	401.000

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.995.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.995.000
Handelsomkostninger anslået	31.850
Anslået kapitalbehov	5.026.850

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 3,96%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		47.449
Dækningsafgift		44.243
Grundejerforening / ejerforening		90.000
Administration:		
Administration	5.000	
Varmeregnskab	3.000	
Sum		8.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		12.000
I alt, anslået		201.692

Øvrige bemærkninger

Køber gøres opmærksom på, at driftsudgifter for ejendommen er skønnet.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	401.000	401.000
Udgifter		
Driftsudgifter	201.692	201.692
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	199.308	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	199.308	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		199.308
- skattevirkning ved 25,20%		50.226
I alt		149.083

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	4.995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	31.850
Kontant anskaffelsessum	5.026.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	4.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	31.850
Handelsomkostninger inkl. moms	31.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	4.995.000
Handelsomkostninger anslået	31.850
Investeret kapital	5.026.850

Forrentning af investeret kapital

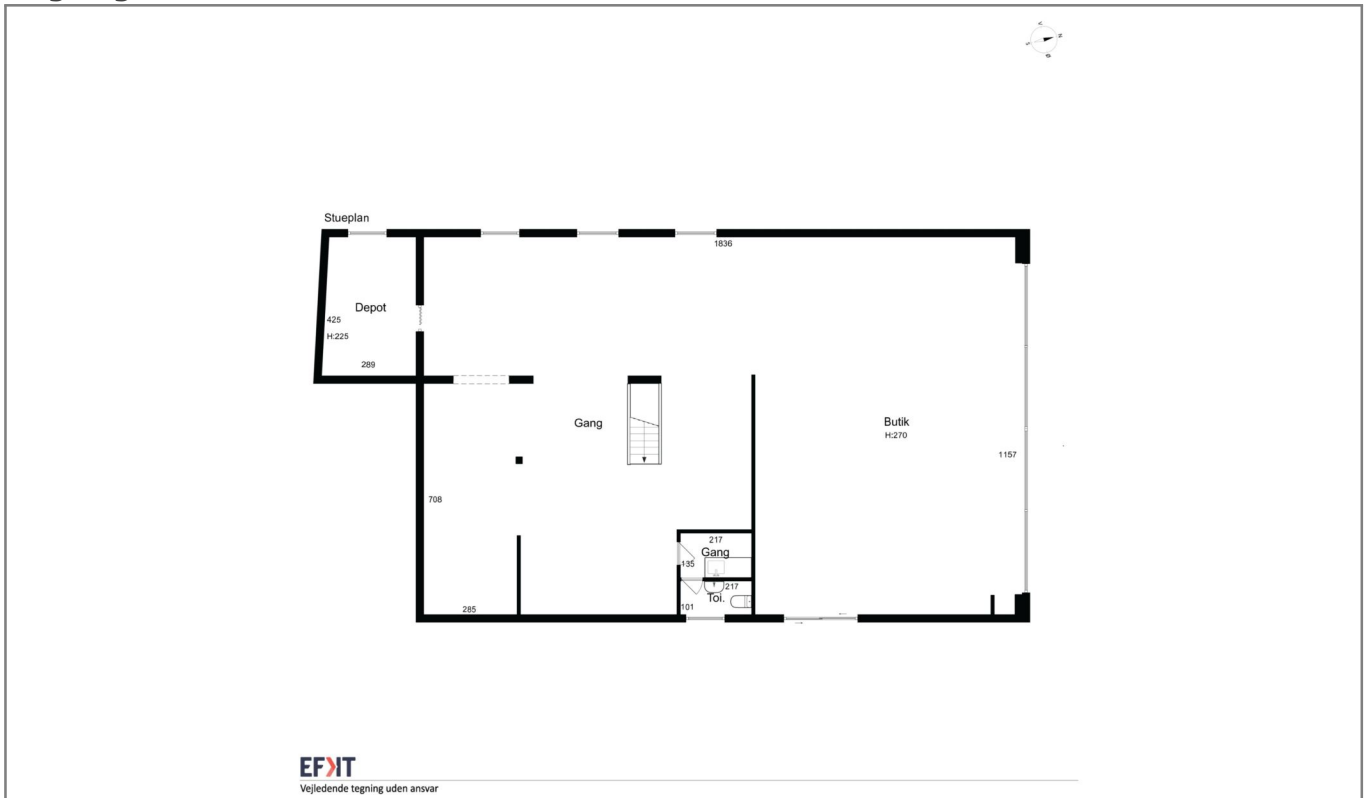
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	401.000
- Driftsudgifter iht. budget	201.692
Nettoleje til forrentning	199.308

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

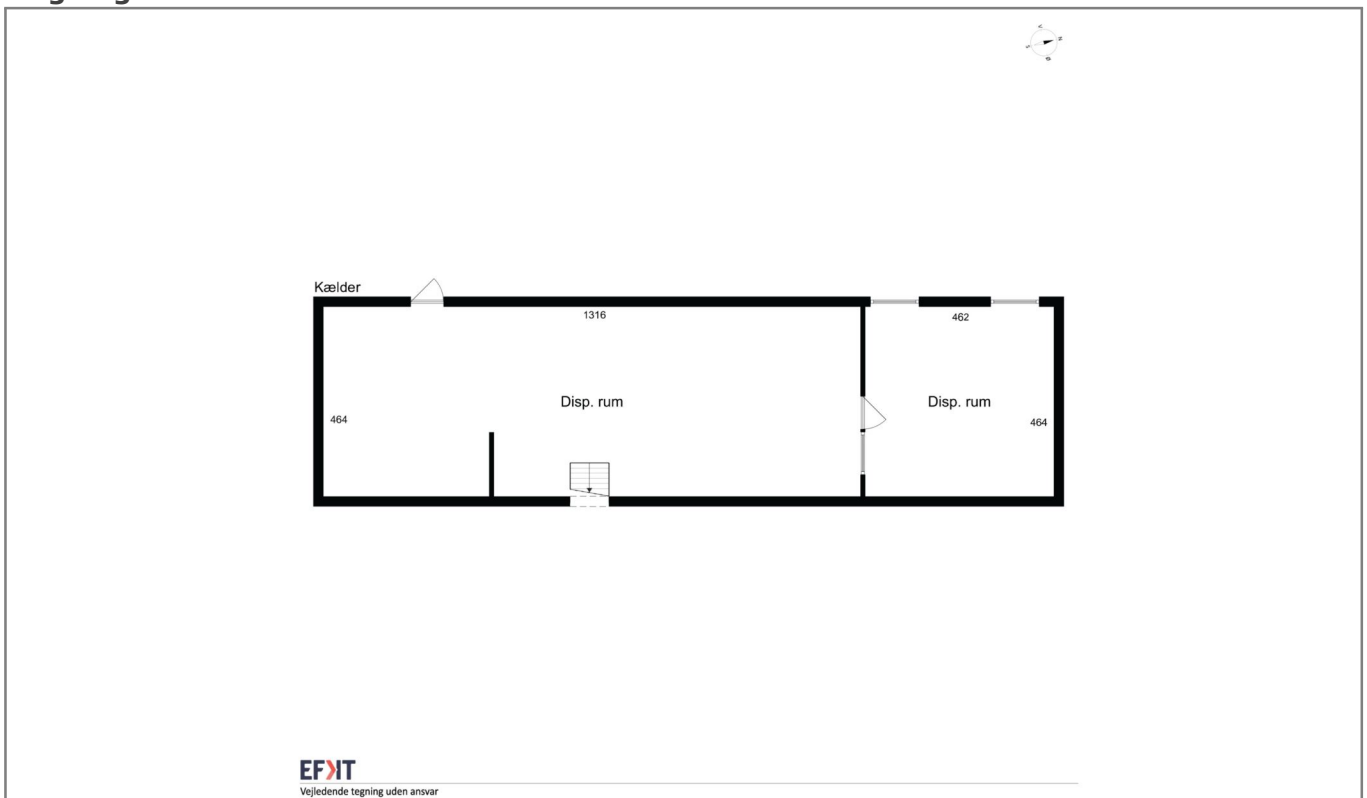
$$\frac{199.308 \times 100}{5.026.850} = 3,96\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

Tegning



Tegning



KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv København ApS
Store Kongensgade 53, st.
1264 København K

Telefon: 82300999
E-mail: erhverv-kbh@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-907

Åbningstider

Mandag	9.00 - 17.00
Tirsdag	9.00 - 17.00
Onsdag	9.00 - 17.00
Torsdag	9.00 - 17.00
Fredag	9.00 - 17.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Kontakt

Kenneth Engberg
Mobil: 60600049
E-mail: ke@mailreal.dk