

SALGSOPSTILLING

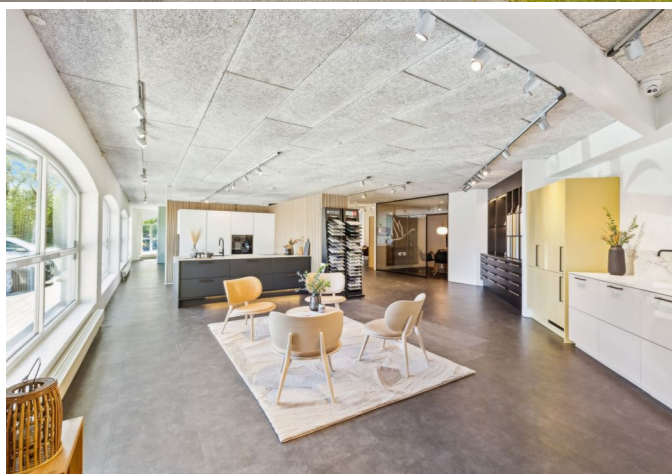
Butik / Detail

Løgstørvej 20
9600 Aars

6.995.000 kr.



Spændende investeringsejendom - sælges med eksisterende lejer



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER
11	Tegning
Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Detailhandelsejendom med gode eksponeringsmuligheder

Nu har du muligheden for at erhverve en velholdt erhvervsbygning fra 1993 på 807 m², der sidenhen er suppleret med en moderne lagerbygning på 356 m² fra 2005, og som er godt beliggende ved indfaldsvejen til Aars.

Ejendommen byder på optimale eksponeringsmuligheder med let tilgængelighed og fremragende synlighed for både kunder og samarbejdspartnere.

Ejendommen er ideel til detail, lager, produktion eller servicevirksomhed, der ønsker en fleksibel og funktionel ramme. Butikken har store, lyse og åbne rum, som nemt kan tilpasses individuelle behov, og derudover findes separate kontorfaciliteter, printer/serverrum, to toiletter samt en kantine, der sikrer gode arbejdsvilkår for medarbejdere.

Den særskilte lagerbygning er rummelig og kan opdeles efter behov og har flere porte, som sikrer effektiv af- og pålæsning, suppleret med en praktisk overdækning mellem butik og lager, der letter den interne logistik.

Aars er en by i vækst med øget erhvervsaktivitet og investeringer, hvilket gør denne beliggenhed særlig attraktiv for virksomheder, der ønsker at etablere sig i et område med stærke udviklingsmuligheder og gode forbindelser til hovedveje.

Der er gode parkeringsforhold til både personale og kunder, og ejendommen overtages med nuværende lejer, hvilket sikrer stabil indtægt fra dag ét.

Kan overtages ved overdragelse af samtlige anparter i det ejende selskab - købers kapitalbehov vil da udgøre kr. 3,7 mio.

Kontakt os for yderligere information og fremvisning af denne unikke erhvervs ejendom med stort potentiale i hjertet af Aars.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Løgstørvej 20, 9600 Aars
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
10 bc Aars By, Aars	4.041 m ²

Arealfordeling

Grundareal	4.041 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.163 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.163 m ²
Etageareal i alt		1.163 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Løgstørvej 20

- opført / ombygget	1993/1996
- bebygget areal	807 m ²
- etageareal	807 m ²
- antal etager	1

Enhed

Løgstørvej 20	Etageareal	807 m ²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 2 - Løgstørvej 20

- opført / ombygget	2005
- bebygget areal	356 m ²
- etageareal	356 m ²
- antal etager	1

Enhed

Løgstørvej 20	Etageareal	356 m ²
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	4.250.000
Grundværdi	222.300

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

B

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

Miljøforhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.05.1961 lbnr. 2098-75 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 75_K_605

Nr. 2 lyst d. 09.04.1968 lbnr. 1655-75 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 75_I_167

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	638.400	0
I alt årlig leje	638.400	0

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	6.995.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	6.995.000
Handelsomkostninger anslået	43.850
Anslået kapitalbehov	7.038.850

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
Spar Nord Bank A/S	866.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		7.209
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		5.000
Vand / vandaflledning / el:		
Vandaflledning / grønne afgifter		2.000
Udvendig vedligeholdelse 2025		69.780
Administration:		
Administration		13.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		15.000
I alt, anslået		111.989

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

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	638.400	638.400
Udgifter		
Driftsudgifter	111.989	111.989
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	526.411	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	526.411	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		526.411
- skattevirkning ved 26,90%		144.658

I alt	381.753
-------	---------

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

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	6.995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	43.850
Kontant anskaffelsessum	7.038.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	6.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

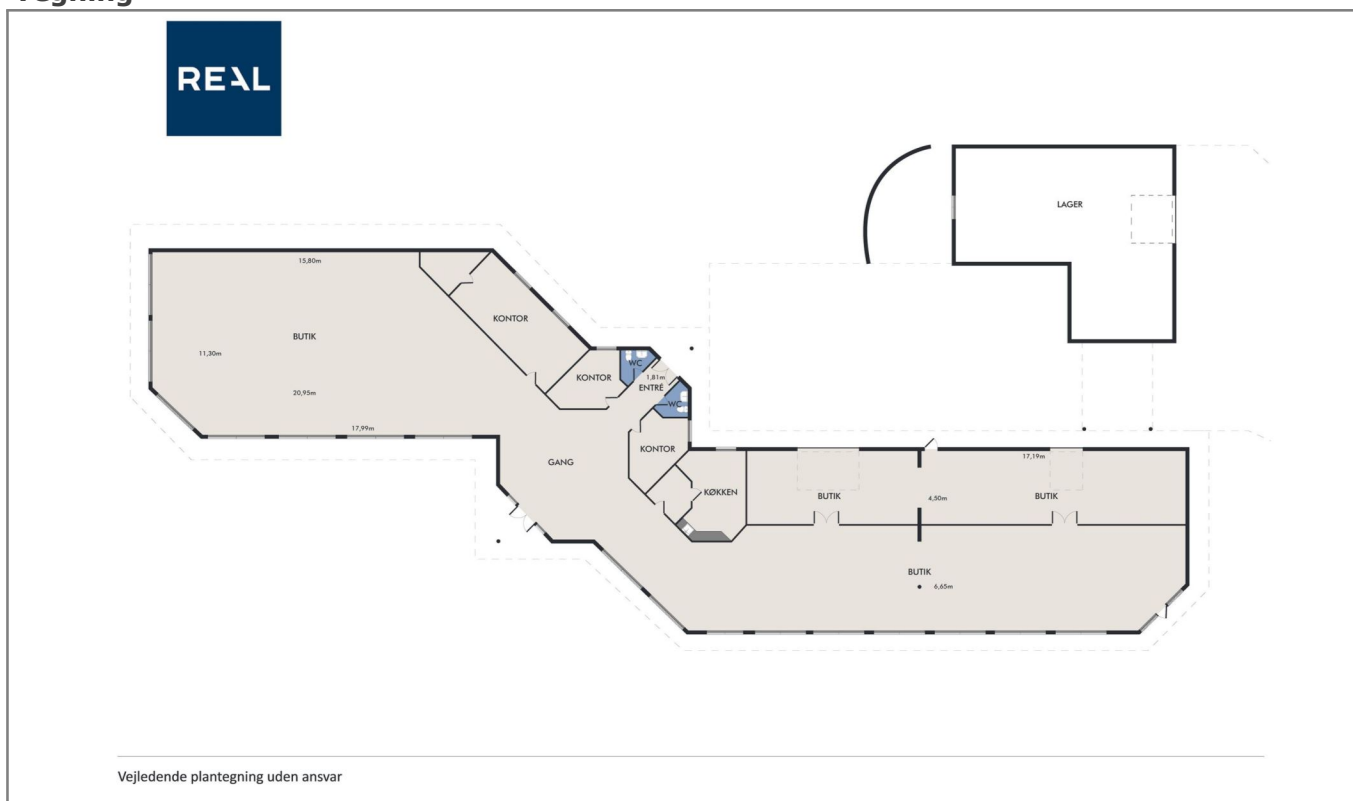
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	43.850
Handelsomkostninger inkl. moms	43.850
- momsrefusion, fradragprocent på 100%	
Handelsomkostninger efter momsrefusion	43.850

TEGNINGER

Tegning



KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne Vesthimmerland Erhverv - Moesgaard & Munk ApS er din lokale samarbejdspartner når det gælder salg, vurdering og udlejning af erhvervsejendomme og erhvervslokaler i Vesthimmerland og resten af Nordjylland.

Firmaet ejes og drives af advokat og ejendomsmægler Rasmus Moesgaard, der i kraft af stort netværk, lokalkendskab og de faglige kompetencer har alle forudsætninger for at gennemføre et godt salg eller en god udlejning for dig og din virksomhed.

Vi kan bidrage med rådgivning indenfor køb og salg af ejendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butiksljemål, vurdering af erhvervsejendomme samt projektudvikling.

Du vil opleve, at vi kan rådgive bredt og effektivt og er til stadighed opdateret med de seneste og mest moderne salgsværktøjer med effektiv og intelligent markedsføring samt integreret køber og lejerkartotek.

Rasmus Moesgaards baggrund som såvel advokat som ejendomsmægler bidrager til en komplet rådgivning indenfor ejendomstransaktionen og sikrer dig de bedste forudsætninger for et opdateret aftalegrundlag.

Kontakt advokat og ejendomsmægler Rasmus Moesgaard i dag på 7020 2511 for en uforpligtende drøftelse om mulighederne for salg eller udlejning af din ejendom i Vesthimmerland eller resten af Nordjylland.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Vesthimmerland - Moesgaard & Munk ApS
Engvej 2
9640 Farsø

Telefon: 70202511
E-mail: 9640@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/farsø

Åbningstider

Mandag	0830-1630
Tirsdag	0830-1630
Onsdag	0830-1630
Torsdag	0830-1630
Fredag	0830-1600
Lørdag	10-12

Kontakt

Rasmus Moesgaard

Mobil: 20163439
E-mail: rmo@mailreal.dk

