Real Erhverv Broholm ApS
/ CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. 86175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/broholm

SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

Sletten 17, Mejrup
7500 Holstebro

15.250.000 kr.



ATTRAKTIV INVESTERINGSEJENDOM MED SOLCELLEPROJEKT





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
9	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
10	Forsikring
10	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Kapitalbehov
12	Startforrentning
12	Moms
12	Driftsudgifter
12	Likviditetsbudget
13	Købesummens fordeling / afskrivninger
13	Handelsomkostninger
13	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
15	Økonomi
15	Reguleringer m.m.
15	Kontraktsvilkår

Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



FUNKTIONEL LAGER- OG KONTOREJENDOM MED GODE TILKØRSELS- OG PARKERINGSFORHOLD

Ejendommen og beliggenhed

Denne funktionelle logistikejendom er centralt beliggende mellem Holstebro by og Holstebromotorvejen i erhvervsområdet Sletten.

Området har en god infrastruktur. I erhvervsområdet forefindes bl.a. virksomheder som Westpack, ID Identity, Beierholm, Netlingeri, Carl Ras, Danske Stenhuggerier, bilforhandlere, vvs-firma og elinstallatør.

Ejendommen har et samlet grundareal på 5.783 m² og er beliggende tæt på både Viborgvej, Ringvejen og Holstebromotorvejen. Der er ca. 2 km. til Holstebros centrum og ca. 5 km. til Holstebromotorvejen.

Ejendommen, der er opført i 2000 og om-/tilbygget i 2003, fremtræder som en regulær og velholdt ejendom.

Det bebyggede areal udgør 1.675 m². Det samlede areal andrager 2.307 m², der er fordelt med 1.626 m² lager og 681 m² kontor m.m.

1.929 m² lejes af virksomheden GACELL A/S. Dette areal er fordelt med 1.614 m² lager i stueplan og 315 m² kontor, omklædning etc. på 1. sal.

Der er en mindre tomgang i ejendommen, idet der er et ledigt areal på 378 m², fordelt med 317 m² kontor på 1. sal og 61 m² lager i stueplan.

Ejendommen har følgende faciliteter: Toiletter, omklædning, kantine, køkkenfaciliteter, fællesrum, mødelokale samt gode parkeringsforhold. Ejendommens anvendelse og indretning er omkostningsmæssig nem at tilpasse andre formål.

Stærk og stabil lejer

Ejendommen er udlejet til GACELL A/S, der er en ledende batteri- og lader leverandør til det Danske samt Nordiske erhvervsmarked. Virksomheden var oprindeligt lokalt forankret, men er i dag ejet af A. Müller Group, der er en tysk batterileverandør med mange års erfaring og knowhow ud i mange brancher. A. Müller GmbH er en del af SUNLIGHT Group.

Lejekontrakten kan tidligst opsiges den 31.12.2030. Lejeperioden er til forhandling med lejer. Lejernes bonitet er god, hvilket giver en høj investeringssikkerhed og et godt løbende afkast, herunder en årlig lejestigning på min. 2%. Lejer har den indvendige vedligeholdelse og afholder alle forbrugsafgifter med afregning til leverandør. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Attraktivt solcelleprojekt

Ejendommen udbydes til salg med et påtænkt solcelleanlæg, der kan producere 250.000 kWh årligt.

Et solcelleanlæg vil bidrage positivt til alle tre ESG-kategorier: Environmental (miljø), Social (socialt ansvar) og Governance (ledelse) i ejers ESG-rapport.

Anlægget har en forventet levetid på 30 år og en skønnet indtjening på kr. 110.000 – 138.000 i gennemsnit pr. år, hvilket med aktuelle priser giver en akkumuleret indtjening på 3,3 mio. og 4,1 mio. DKK.

Mulighed for selskabshandel

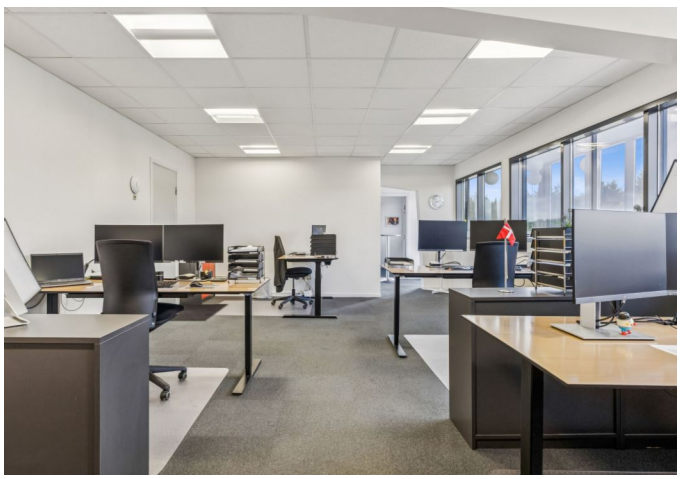
Såfremt det har interesse for køber, kan overdragelsen evt. foretages som en selskabshandel. Forhør nærmere desangående.

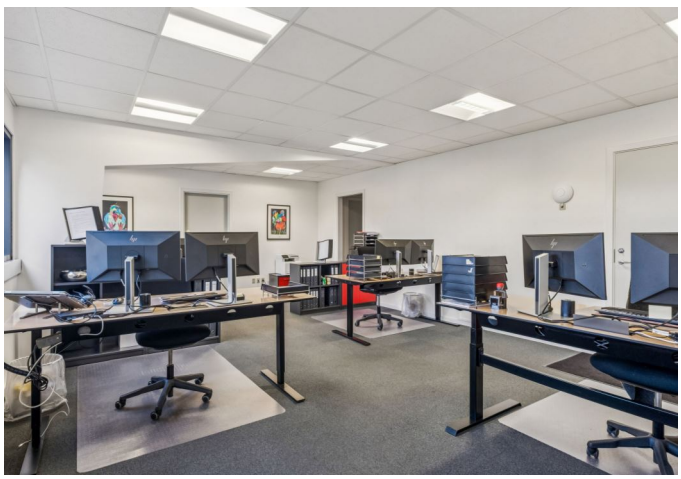
KONTAKT OS FOR YDERLIGERE OPLYSNINGER ELLER FREMVISNING PÅ TLF. 5352 5853.


GACELL





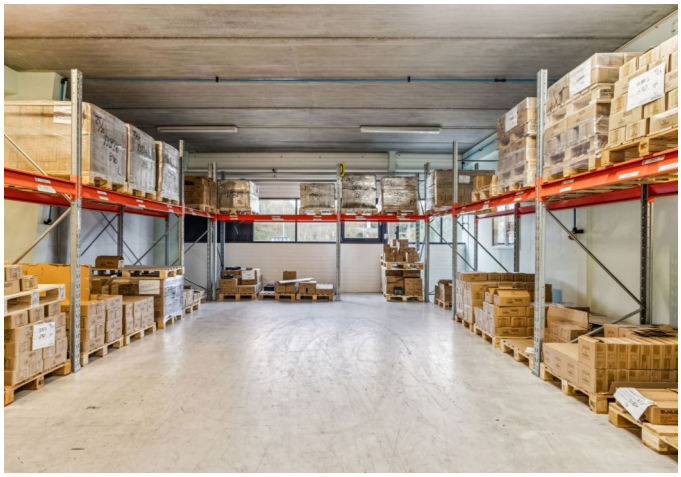











05
06


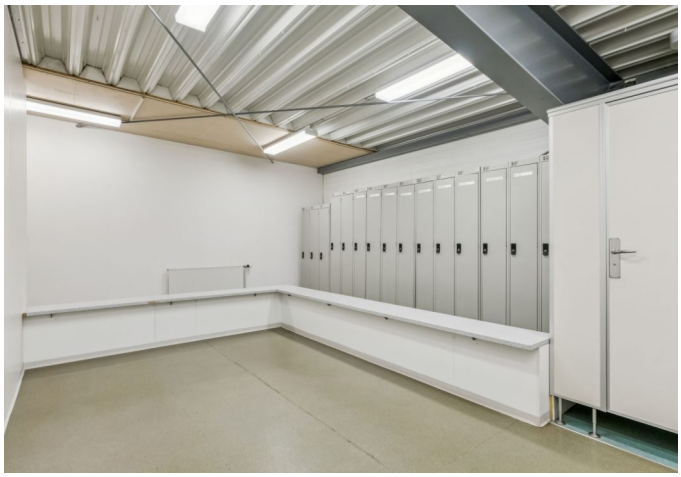



01








WC











FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Sletten 17, Mejrup, 7500 Holstebro
Kommune	Holstebro
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles/privat

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Kontor/lager

Matr. nr.	*Areal*
6 gi Den sydvestlige Del, Mejrup	5.738 m²

Arealfordeling

Grundareal	5.738 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		1.675 m²
Erhvervsareal m/afskrivninger		2.307 m²
Etageareal i alt		2.307 m²

Fredning / bevaringsværdig
Status på ejendommen Ingen fredning/bevaringsværdi.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Sletten 17

- opført / ombygget	2000/2003
- bebygget areal	1.675 m²
- etageareal	2.307 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi
Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Sletten 17	Etageareal	2.307 m²
Enhed til lager	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	*Beløb i kr.*
Grundværdi	2.937.000

Den anførte vurdering er den foreløbige grundværdi for 2023.
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Vestjylland Forsikring	593768

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Forsikringen dækker brand, kortslutning, anden bygn.beskadigelse, restværdi, pludselig skade, svamp & insekt, glas, udvidet rør, sanitet, stikledning, husejeransvar. Hovedforfald 1/1.

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	B

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan 300 "Erhvervs- og boligområde syd for Viborgvej" er gældende for området.
Kommuneplan 2025 - 2037 er gældende.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor/lager

Byggesager – bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 40%.

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.

Miljøforhold, grund
Matriklens status:
Matriklen er udgået før kortlægning.
Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.
Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.07.1998 lbnr. 11978-60 Tillægstekst Dok.om tilladte erhvervstyper mv Filnavn: 60_D_550

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	1.102.509	177.675
I alt årlig leje	1.102.509	177.675

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	15.250.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	15.250.000
Handelsomkostninger anslået	103.350
-Refusion depositum	444.461
Anslået kapitalbehov	14.908.889

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,36%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2025		25.690
Renovation / miljøafgift:		
Rottebekæmpelse		231
Udvendig vedligeholdelse 2025		69.210
Administration:		
Administration		7.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		22.281
Indtægter ved driften:		
Indtægt/besparelse solcelleanlæg, anslået		120.000
I alt, anslået		4.912

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

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	924.834	924.834
Lejeindtægter, anslåede	177.675	177.675
Udgifter		
Driftsudgifter	4.912	4.912
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	1.097.597	
- afskrivning, anslået	369.991	
I alt	727.607	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	1.097.597
- skattevirkning ved 25,30%	184.084
I alt	913.513

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

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	15.250.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	93.350
Advokatsalær skøde	10.000
Kontant anskaffelsessum	15.353.350

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	3.000.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	11.050.000
Særlige installationer	1.200.000
I alt	15.250.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	*Afskrivningsgrundlag*	*Beløb i kr.*
Bygninger med installationer	3%	11.124.886	333.747
Særlige installationer	3%	1.208.132	36.244
Afskrivninger 1. år.			369.991

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	93.350
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	105.850
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	2.500
Handelsomkostninger efter momsrefusion	103.350

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	15.250.000
Handelsomkostninger anslået	103.350
- Refusion depositum	444.461
Investeret kapital	14.908.889

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	1.102.509
- Driftsudgifter iht. budget	4.912
Nettoleje til forrentning	1.097.597

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{1.097.597 \times 100}{14.908.889} = 7,36\% \text{ (anslået)}$$

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

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Gacell A/S	Sletten 17	Erhverv	Kontor og lager	1.929	924.834		479		444.461			
2		Sletten 17	Erhverv	Kontor	317	149.003	149.003	470					
3		Sletten 17	Erhverv	Lager	61	28.672	28.672	470					
I ALT					2.307	1.102.509			0	444.461	0	0	0
heraf erhverv					2.307	1.102.509			0	444.461	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Nej	NPI	2%		01.01.2026	01.01.2027	01.01.2020	Nej	
2						Nej							Nej	
3						Nej							Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	P-plads antal
1	01.01.2020		12 måneders varsel	31.12.2029	31.12.2029	Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



Real Erhverv Broholm

Din erhvervsmægler & valuar i Aarhus - med landsdækkende samarbejde

Real Erhverv Broholm er en del af RealMæglerne Broholm ApS. Vi betjener erhvervslivet inden for salg og vurdering af erhvervsejendomme samt udlejning af erhvervslokaler i såvel Aarhus som Øst- Midt og Vestjylland. Vi kan assistere dig med opgaver inden for køb og salg af erhvervsejendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butikslejemål, valuarvurderinger samt projektudvikling. Vi følger erhvervsmarkedet og kender priser, tendenser og udbud. Via efteruddannelse holder vi os opdaterede på nye regler, love og regulativer, så vi altid kan tilbyde dig den bedste rådgivning. Vi er specialister, når det handler om køb og salg af boligudlejningsejendomme samt valuarvurderinger.

I kraft af vores store netværk og kendskab til området har vi alle forudsætninger for at hjælpe dig med at finde køberen til netop din ejendom eller de lokaler, du søger, bl.a. via et effektivt salgsstyringssystem med indbygget køber- og lejerkartotek.

Vi samarbejder med banker, revisorer og advokater. Etik og kvalitet er nøgleord, og vi behandler alle opgaver med seriøsitet, faglighed og diskretion.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Broholm ApS
Harald Jensens Plads 1
8000 Aarhus C

Telefon: 86175000
E-mail: 8000@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/broholm

Kontakt

Gunnar Broholm
Indehaver, ejendomsmægler & valuar, MDE

Mobil: 53525853
E-mail: gunnar@mailreal.dk

