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

# SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

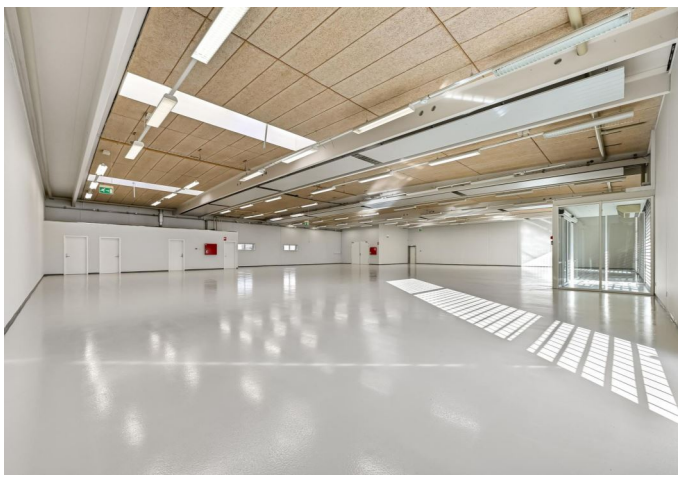
Saturnvej 4A og 4B
7430 Ikast

6.250.000 kr.




## Velholdt investerings-/brugerejendom med udviklingspotentiale





# INDHOLD


| Side | BESKRIVELSE |
|---|---|
| 3 | Beskrivelse og billeder |

| Side | FAKTA |
|---|---|
| 6 | Ejendommen |
| 6 | Offentlig vurdering |
| 6 | Tekniske installationer - løsøre |
| 7 | Forsikring |
| 7 | Energimærke |
| 7 | Offentlige forhold / planer |
| 7 | Miljøforhold |
| 8 | Tingbog og servitutter |

| Side | LEJEFORHOLD |
|---|---|
| 9 | Lejeindtægter |

| Side | ØKONOMI |
|---|---|
| 10 | Købesum |
| 10 | Kapitalbehov |
| 10 | Startforrentning |
| 10 | Moms |
| 10 | Ejerpantebreve og afgiftspantebreve |
| 10 | Driftsudgifter |
| 10 | Likviditetsbudget |
| 11 | Købesummens fordeling / afskrivninger |
| 11 | Handelsomkostninger |
| 12 | Startforrentning, specificeret |

| Side | TEGNINGER OG KORT |
|---|---|
| 13 | Tegning |
| 14 | Kort |
| 15 | Kort |

| Side | LEJEMÅLSOVERSIGT |
|---|---|
| 16 | Økonomi |
| 16 | Reguleringer m.m. |
| 16 | Kontraktsvilkår |

| Side | KONTAKTINFORMATION |
|---|---|
| 17 | Kontaktinformation |

# BESKRIVELSE OG BILLEDER



**Attraktivt beliggende i detailområde med gode parkeringsmuligheder**

God ejendom med indflytningsklare lokaler på 750 m² til udlejning eller købers anvendelse

Denne funktionelle detailejendom er centralt beliggende ved indfaldsvej i Ikast og tæt på motorvejen. Der er ca. 0,8 km til Ikast Midtby, 1,3 km til togstation, 0,9 km til Rådhuset, Torvet og Strøget samt ca. 2, 5 km. til motorvejen. Området har en god infrastruktur og her forefindes et stærkt kommercielt miljø med en bred vifte af etablerede virksomheder som bl.a. Lidl, Løvbjerg, Ikast Apotek Vest og Loop Fitness, der alle bidrager til et højt niveau af kundestrøm og aktivitet i nærområdet.

Ejendommen har et samlet grundareal på 4.301 m², der er bebygget med 29%. Jf. lokalplanen må der bebygges op til 80%, i tre etager og med en bygningshøjde på maks. 13 meter. Med baggrund heri kan der teoretisk bygges yderligere 2.196 m².

Bygningen er opført i 2006 og fremtræder som en regulær og velholdt ejendom. Det bebyggede areal udgør 1.245 m² i én etage, der er fordelt på to enheder 4A og 4B på hhv. 495 m² og 750 m². Ydervæggene er betonelementer og tagdækningen er tagpap med stor hældning.

Nr. 4A har været udlejet til et Loop Fitness center siden opførelsen i 2006.

Nr. 4B har været udlejet til T. Hansen Gruppen siden opførelsen i 2006 og indtil 2025, hvor de fraflyttede grundet vækst og yderligere pladsbehov.

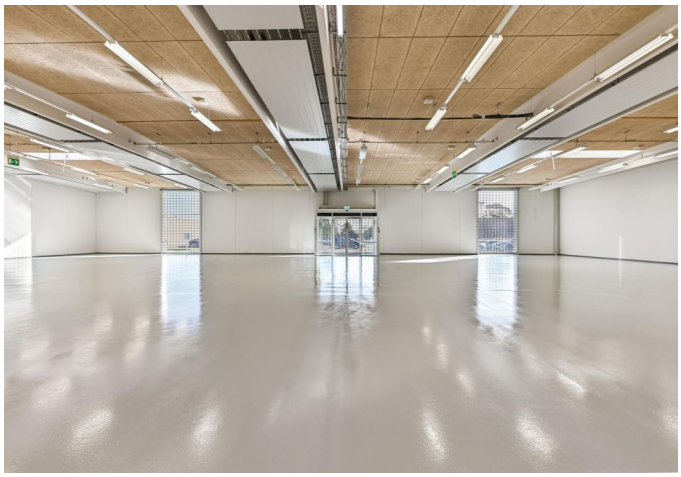
De ledige lokaler er totalt nyistandsatte og indflytningsklare. Der er et flot indgangsparti, der giver adgang til det store, åbne og lyse salgslokale med en loftshøjde på ca. 4 meter og et flot epoxygulv, der forstærker oplevelsen af et indbydende lokale med god plads og rummelighed. Rummet kan nemt tilpasses til forskellige typer af forretningsbehov. Lejemålet er indrettet med et kontor, et tekøkken med spiseplads, samt et toilet i et hjørne af denne enhed. I det modsatte hjørne og bagest i enheden
forefindes et lokale med port. Fra dette lokale er mulighed for at køre paller og andet ind og ud af butikken.

Det ledige lejemål kan evt. opdeles i to lejemål på ca. 400 m² og ca. 350 m². Forhør nærmere.

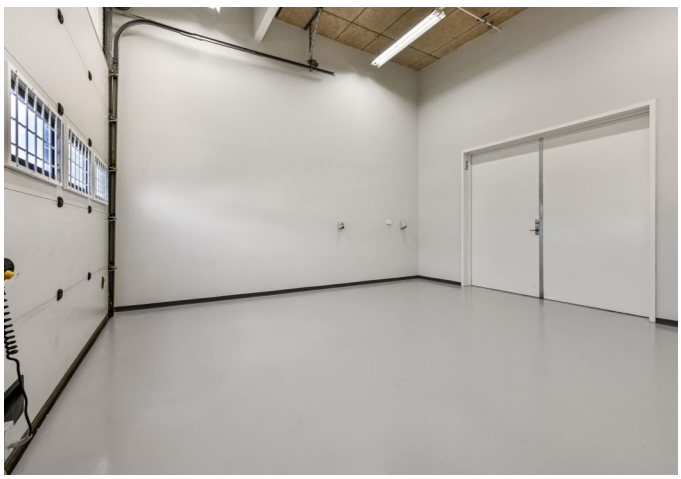
**Kontakt ejendomsmægler & valuar, MDE Gunna Broholm for yderligere oplysninger og fremvisning på tlf. 5352 5853.**


















LOOP


LOOP





# FAKTA

## Ejendommen

| | |
|---|---|
| Beliggende | Saturnvej 4A og 4B, 7430 Ikast |
| Kommune | Ikast-Brande |
| Region | Region Midtjylland |
| Zonestatus | Byzone |
| Vejforhold | Offentlig |

**Anvendelse**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype | Butik / Detail |
| Anvendelse, aktuel | Ren forretning |

| Matr. nr. | Areal | heraf vej |
|---|---|---|
| 1 øp Suderbæk By, Ikast | 4.301 m² | 1.238 m² |

**Arealfordeling**

| | | |
|---|---|---|
| Grundareal | 4.301 m² | heraf vej 1.238 m² |
| Bebygget areal | | 1.245 m² |
| Erhvervsareal m/afskrivninger | | 1.245 m² |
| Etageareal i alt | | 1.245 m² |

**Bygningsspecifikation**

*Bygning nr. 1 - Saturnvej 4A*

| | |
|---|---|
| - opført / ombygget | 2006 |
| - bebygget areal | 1.245 m² |
| - etageareal | 1.245 m² |
| - antal etager | 1 |

| *Enhed* | | |
|---|---|---|
| Saturnvej 4A | Etageareal | 495 m² |
| Anden enhed til idrætformål | *Type* Erhvervsareal | *Afskrivning* Ja |

| *Enhed* | | |
|---|---|---|
| Saturnvej 4B | Etageareal | 750 m² |
| Enhed til detailhandel | *Type* Erhvervsareal | *Afskrivning* Ja |

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

| *År 2025* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Grundværdi | 4.914.000 |

Den anførte vurdering er den foreløbige grundværdi for 2025.
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.

## Tekniske installationer - løsøre

**Kloak**
Afløb til offentligt kloaksystem

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

## Forsikring

| *Selskab* | *Policenr.* |
|---|---|
| Gjensidige Forsikring | 6421985 |

**Forsikringsdækning, bemærkninger:**
Ejendommens forsikring dækker bygningsbrand, anden bygningsskade, svampe- og insektskade, stikling og rørskade, glas og sanitet.
Hovedforfald 1. december.

## Energimærke

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

| | *Energimærke* |
|---|---|
| Hele ejendommen | C |

## Offentlige forhold / planer

**Lokalplaner / kommuneplaner**
**Lokalplan nr. 121 For et centerområde ved Vestergade i Ikast by er gældende for området.**

Uddrag fra lokalplanen, der kan rekvireres hos Real Erhverv Broholm:

§ 3 Områdets anvendelse
3.1 Området må kun anvendes til centerorienterede erhvervsformål.
- Centerorienteret erhvervsformål kan være: Detailhandel - herunder dagligvarebutikker - og detailhandelslignende service, restaurant, cafeteria, biograf og lignende samt liberale erhverv, kontorer, offentlig administration og lignende.
- Stueetagen må for at fastholde centerområdet som et aktivt handelsområde kun benyttes til butikker, restauranter, cafeterier og lignende samt private og offentlige servicefunktioner, der er publikumsorienterede.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering
7.1 Indenfor lokalplanområdet må det samlede areal til detailhandel ikke overstige 6.000 m2. Der må kun etableres forretninger med dagligvarer med et samlet areal på højst 3.000 m2, heraf må salgsarealet højst udgøre 2.000 m2. Udvalgsvarebutikker må højst have et areal på 1.000 m2. Der kan dog tillades en enkelt butik på med et areal på 1.500 m2 (se også §3.1).
7.2 Bygningerne kan opføres med facaden i vejbyggelinien.
7.3 Bebyggelsen skal opføres indenfor de på kortbilag nr. 3 viste byggefelter.
7.4 Hvis der bygges tankstation indenfor området, må den ikke placeres nærmere end 30 m fra vejmidte mod Vestergade. Tankstationen kan dog opføres nærmere end 30 m fra Vestergade, hvis den ikke overdækkes.
7.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 13 m over terræn.
7.6 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80.
7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager.
7.5 Taghældning må ikke overstige 25°.

**Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037 er gældende for området.**
(1.C1.1) Centerområde, Sekundær bymidte ved Vestergade og Thomas Poulsens Alle, Ikast.

**Anvendelse**
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

**Byggesager – bebyggelsesprocent**
Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 29%.

## 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**
**Forureningsstatus**
Matrikel status: 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. 27.06.2003 lbnr. 35611-57 Tillægstekst Lokalplan nr. 121 Filnavn: 57_U_243

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

| | *Beløb i kr.* | *- heraf anslået i kr.* |
|---|---|---|
| Erhvervslejemål | 692.659 | 412.500 |
| Refunderede driftsudgifter erhverv | 136.950 | 82.500 |
| I alt årlig leje incl. refunderede driftsudgifter | 829.609 | 495.000 |

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.
Refunderede driftsudgifter er angivet ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

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 | 6.250.000 |

## Kapitalbehov

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontantpris | 6.250.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 30.675 |
| -Refusion depositum | 93.386 |
| Anslået kapitalbehov | 6.187.289 |

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 11%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 60%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

## Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

| *Kreditor / beskrivelse* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Ralf Thorsen Andersen | 671.000 |
| | 12.677.000 |
| | 1.807.000 |

## Driftsudgifter

| *Udgift* | *Specificeret* | *Beløb i kr.* |
|---|---|---|
| Grundskyld, år 2026 | | 34.937 |
| Renovation / miljøafgift: | | |
| Renovation | 5.274 | |
| Rottebekæmpelse | 246 | |
| Sum | | 5.520 |
| Renholdelse / vicevært: | | |
| Udearealer | 3.045 | |
| Vinterbekæmpelse | 45.507 | |
| Sum | | 48.552 |
| Udvendig vedligeholdelse 2025 | | 38.346 |
| Administration: | | |
| Administration | | 8.800 |
| Forsikringspræmier: | | |
| Præmie årligt - forsikring I | | 12.877 |
| I alt, anslået | | 149.033 |

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 60%

## Likviditetsbudget

| | *Skattemæssigt i kr.* | *Likviditetsmæssigt i kr.* |
|---|---|---|
| **Indtægter** | | |

| | | |
|---|---|---|
| Lejeindtægter, faktiske | 280.159 | 280.159 |
| Lejeindtægter, anslåede | 412.500 | 412.500 |
| Refunderede driftsudgifter | 136.950 | 136.950 |

**Udgifter**

| | | |
|---|---|---|
| Driftsudgifter | 149.033 | 149.033 |

**Skattemæssigt resultat 1. år**

| | | |
|---|---|---|
| Før skat og afskrivninger 1. år | 680.576 | |
| - afskrivning, anslået | 128.126 | |
| I alt | 552.450 | |

**Likviditetsmæssigt resultat 1. år**

| | |
|---|---|
| Likviditet før skat 1. år | 680.576 |
| - skattevirkning ved 24,90% | 137.560 |
| I alt | 543.016 |

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 60%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.
Refunderede driftsudgifter (såvel faktiske som evt. anslåede) er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

## Købesummens fordeling / afskrivninger

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontant købesum | 6.250.000 |

| *Handelsomkostninger, anslået* | |
|---|---|
| Tinglysningsafgift skøde | 19.675 |
| Advokatsalær skøde | 10.000 |
| Moms ekskl. evt. momsrefusion | 1.000 |

| | |
|---|---|
| Kontant anskaffelsessum | 6.280.675 |

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Bygninger og installationer | |
| Grundens værdi | 2.000.000 |
| Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer | 3.850.000 |
| Særlige installationer | 400.000 |
| I alt | 6.250.000 |

**Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum**

| | *Procent* | *Afskrivningsgrundlag* | *Beløb i kr.* |
|---|---|---|---|
| Bygninger med installationer | 3% | 3.868.896 | 116.067 |
| Særlige installationer | 3% | 401.963 | 12.059 |
| Afskrivninger 1. år. | | | 128.126 |

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

**Købers handelsomkostninger, anslået**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Tinglysningsafgift - skøde | 19.675 |
| Advokatsalær - skøde | 10.000 |
| Moms | 2.500 |

| | |
|---|---|
| Handelsomkostninger inkl. moms | 32.175 |
| - momsrefusion, fradragsprocent på 60% | 1.500 |
| Handelsomkostninger efter momsrefusion | 30.675 |

## Startforrentning, specificeret

**Kontantkøb**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Udbetaling/Kontantpris | 6.250.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 30.675 |
| - Refusion depositum | 93.386 |
| Investeret kapital | 6.187.289 |

**Forrentning af investeret kapital**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Lejeindtægter iht. budget | 692.659 |
| Refunderede driftsudgifter | 136.950 |
| - Driftsudgifter iht. budget | 149.033 |
| Nettoleje til forrentning | 680.576 |

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{680.576 \times 100}{6.187.289} = 11\% \text{ (anslået)}$$

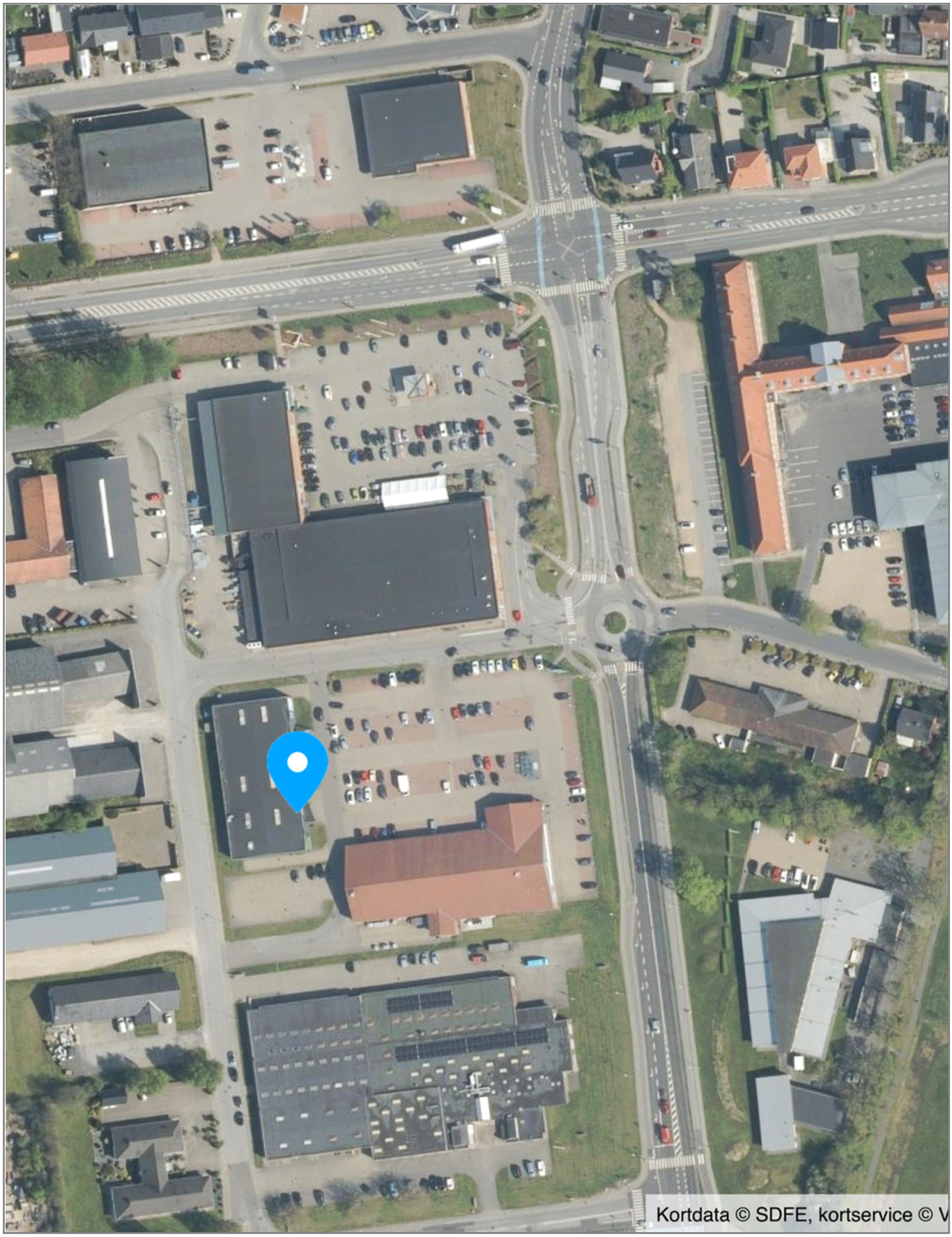
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 60%

# TEGNINGER OG KORT

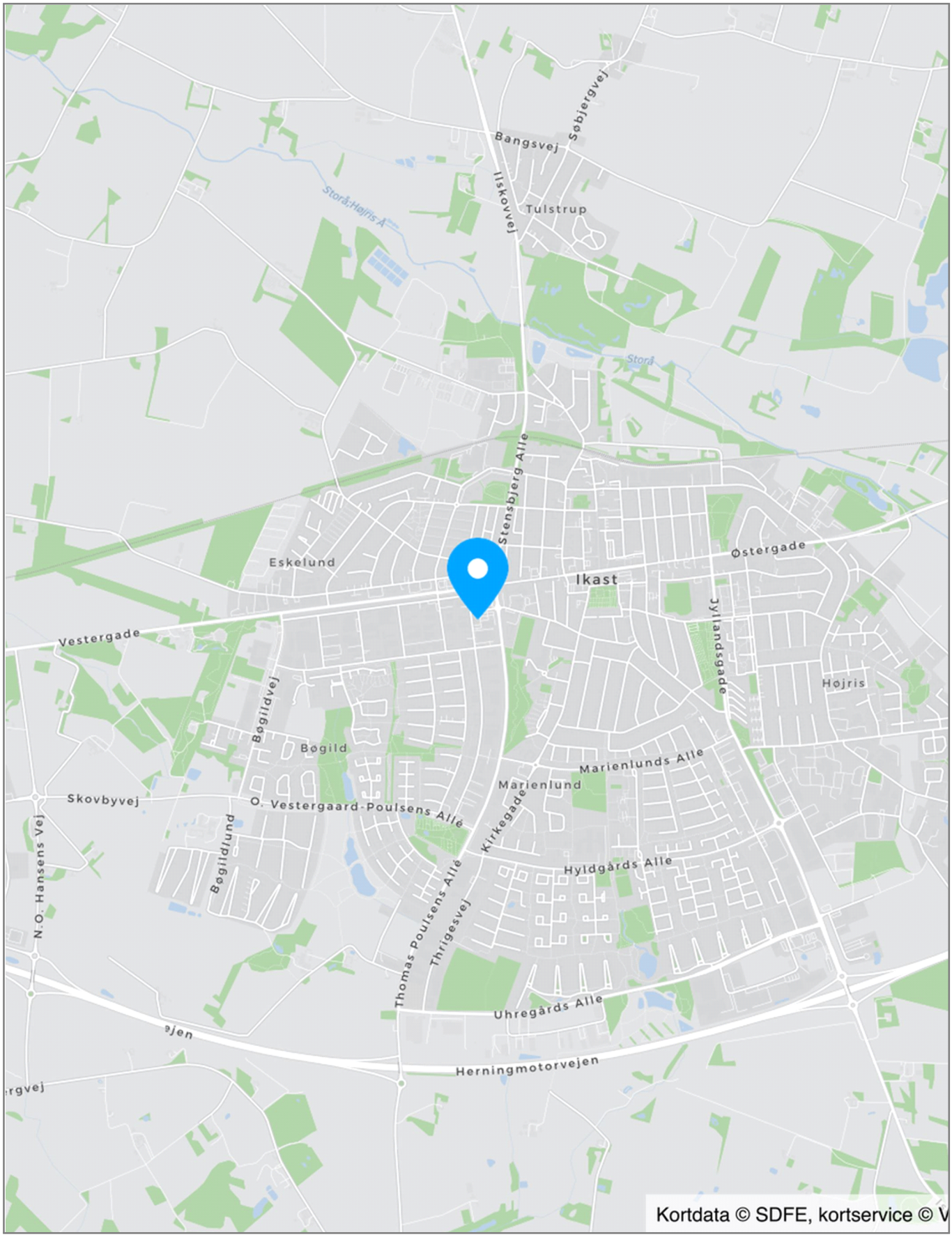
## Tegning



**Kort**



**Kort**


Bangsvej
Søbjergvej
Iskovvej
Tulstrup
Storå:Hejris Å
Storå
Stensbjerg Allé
Eskelund
Ikast
Østergade
Vestergade
Jyllandsgade
Højris
Bøgildvej
Bøgild
Marienlunds Allé
Marienlund
Skovbyvej
O. Vestergaard-Poulsens Allé
Kirkegade
Bøgildlund
N.O. Hansens Vej
Hyldgårds Allé
Thomas Poulsens Allé
Thrigesvej
Uhregårds Allé
Herningmotorvejen
Kortdata © SDFE, kortservice © V

# LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 19.02.2026

## 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 | Fitness & Dreams ApS | Saturnvej 4A | Erhverv | Fitness center | 495 | 280.159 | | 566 | | 93.386 | | | 54.450 |
| 2 | | Saturnvej 4B | Erhverv | Butik | 750 | 412.500 | 412.500 | 550 | | 137.500 | | | 82.500 |
| I ALT | | | | | 1.245 | 692.659 | | | 0 | 230.886 | 0 | 0 | 136.950 |
| heraf erhverv | | | | | 1.245 | 692.659 | | | 0 | 230.886 | 0 | 0 | 136.950 |

## 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% | 4% | 01.07.2025 | 01.07.2029 | 01.01.2025 | Nej | |
| 2 | | | | | | 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 | 01.01.2007 | | Lejer 6 mdr. / udlejer 12 mdr. | 01.01.2014 | 01.01.2021 | Ja | Ja | / | Lejer | Udlejer | | 0 |
| 2 | | | | | | 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

