RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
/ CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

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
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Moms
11	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
12	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger

Side	TEGNINGER
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning
14	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
15	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 erhvervsejendom med stort potentiale i hjertet af Aars.

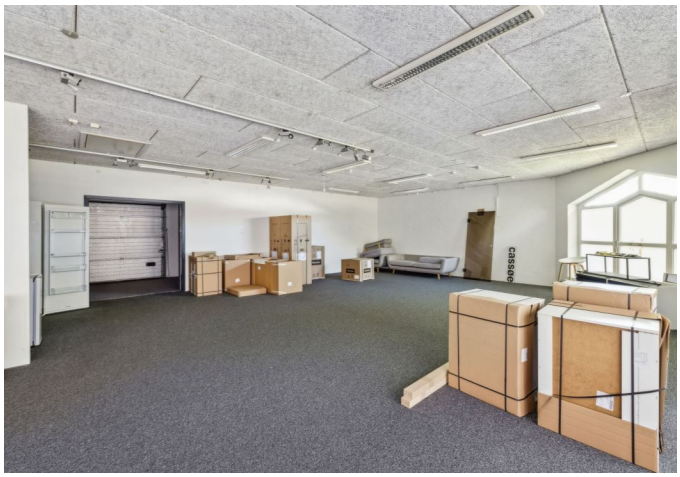





















FAKTA

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 m²

Arealfordeling

Grundareal	4.041 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		1.163 m²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.163 m²
Etageareal i alt		1.163 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Løgstørvej 20

- opført / ombygget	1993/1996
- bebygget areal	807 m²
- etageareal	807 m²
- antal etager	1

Enhed

Løgstørvej 20	Etageareal	807 m²
Enhed til detailhandel	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 2 - Løgstørvej 20

- opført / ombygget	2005
- bebygget areal	356 m²
- etageareal	356 m²
- antal etager	1

Enhed

Løgstørvej 20	Etageareal	356 m²
Enhed til lager	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	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: Alment 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
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

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
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 2026		6.421
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		5.000
Vand / vandafledning / el:		
Vandafledning / grønne afgifter		2.000
Udvendig vedligeholdelse 2025		69.780
Administration:		
Administration		13.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		15.000
I alt, anslået		111.201

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	111.201	111.201
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 momsfradragsprocent på 100%.

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

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

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	6.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

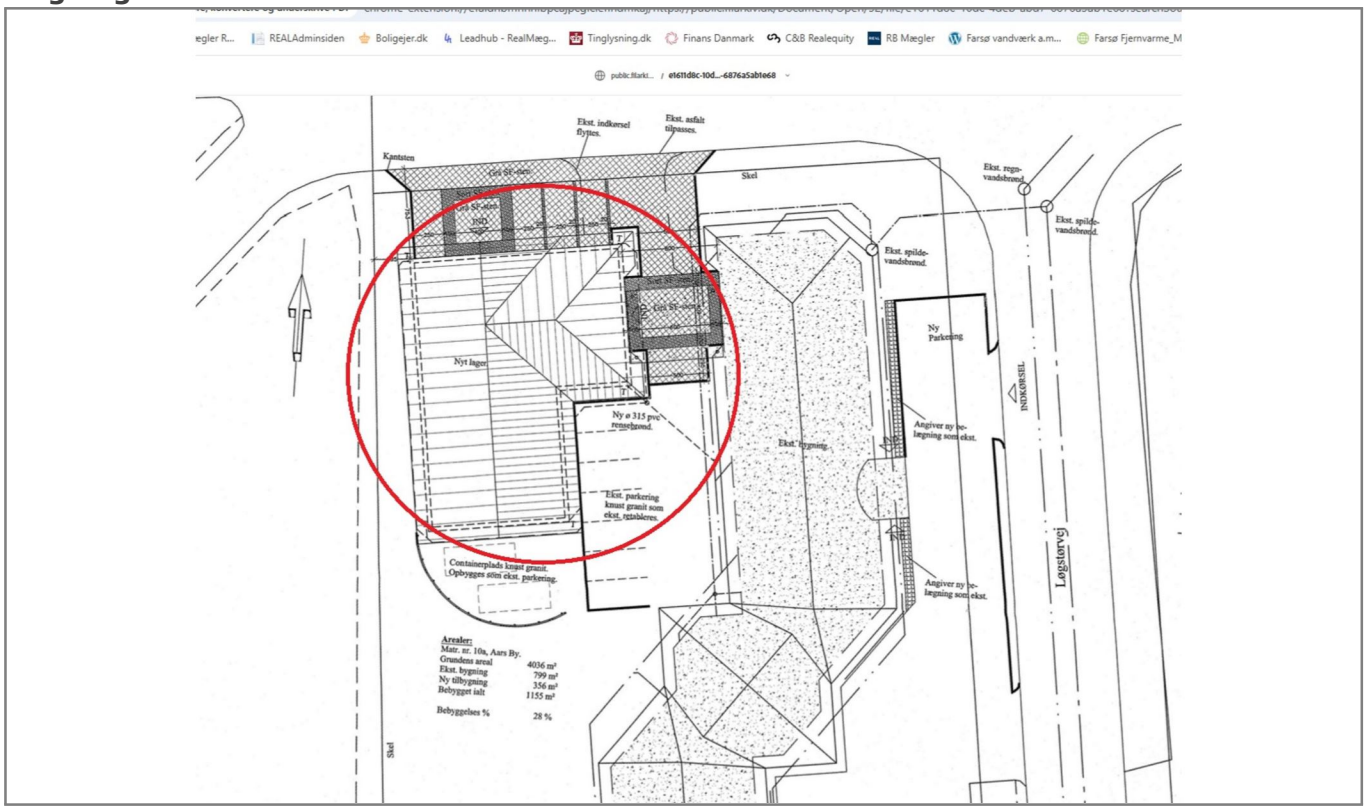
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

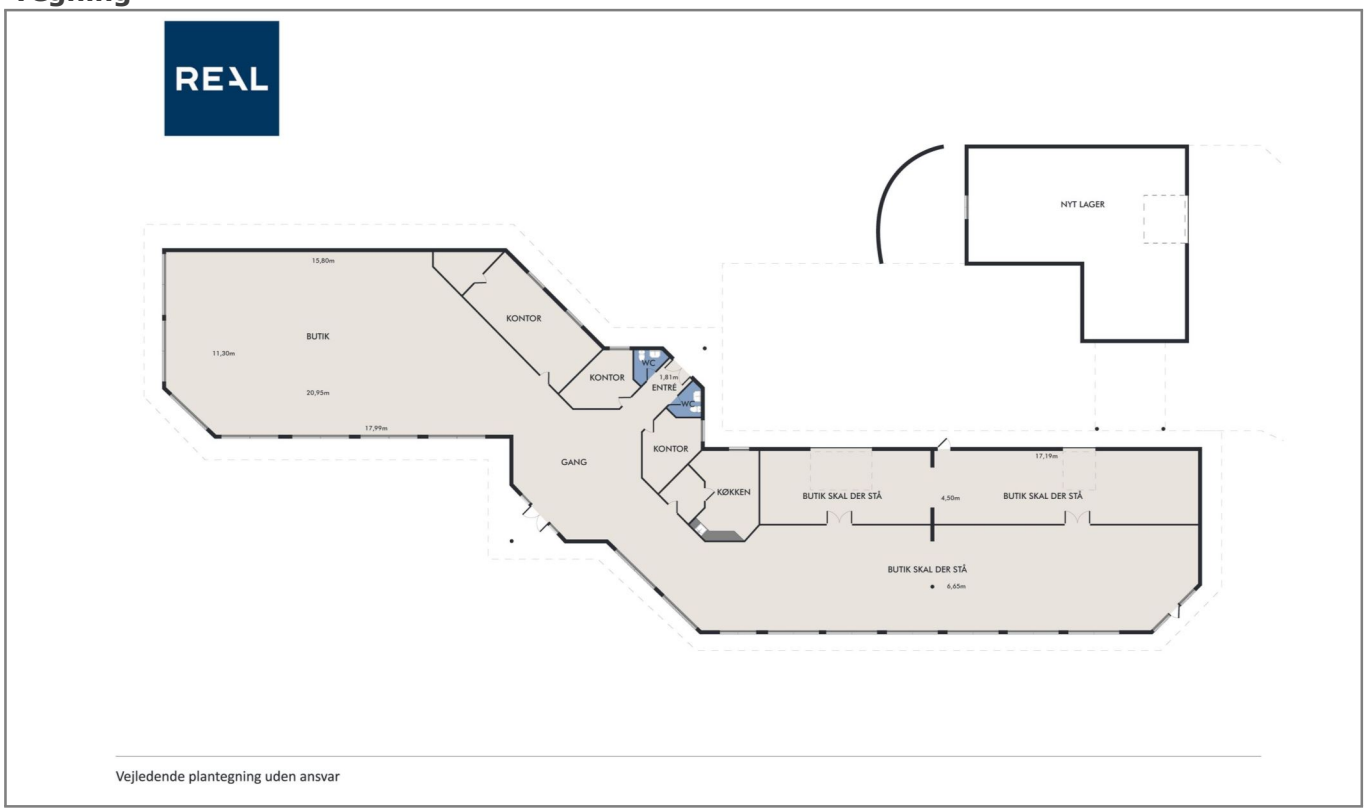
	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	43.850
Handelsomkostninger inkl. moms	43.850
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	
Handelsomkostninger efter momsrefusion	43.850

TEGNINGER

Tegning



Tegning



Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne i Farsø er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring. Vi er alle fra lokalområdet og har stort lokalkendskab. Vi er klar til at tage hånd om dit ejendomssalg i hele Vesthimmerland og har hele kommunen som vores naturlige markedsområde.

Vi beskæftiger os med alle ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsejendomme og ikke mindst fritidshuse, hvor særligt Hvalpsund, Louns, Ertebølle og Trend er vores primære markedsområder.

Kontakt os allerede i dag på 70 20 25 11 for drøftelse om køb eller salg af fast ejendom i Vesthimmerland.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2
9640 Farsø

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

Åbningstider

Mandag	0830-1600
Tirsdag	0830-1600
Onsdag	0830-1600
Torsdag	0830-1700
Fredag	0830-1500
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Rasmus Moesgaard

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

