

Solvangsvej 9, 4681 Herfølge / Køge

Fuldt udlejet erhvervsejendom tæt på Køge - Administration - Fitnesscenter - Logistik

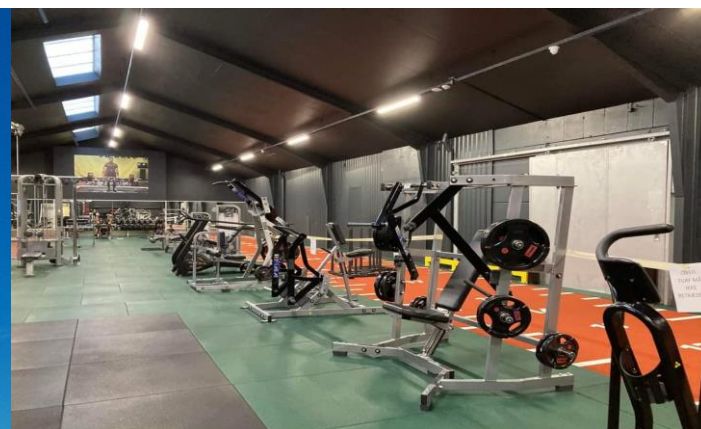
Vurderingspris DKK 11.225.000

Nettostartafkast år 1 % 8,64

Vurderingspris pr. m2 DKK 3.419

For nærmere information kontakt:
Peter Steen Madsen

Mob.+45 31323678
E-mail: psm@meritnordic.dk



Indholdsfortegnelse:

- Side 1 Faktabladejendom
- Side 2 Beskrivelse
- Side 3 Beliggenhed
- Side 4 Lejeoversigt
- Side 5 Rentabilitetsberegning
- Side 6 Billeder

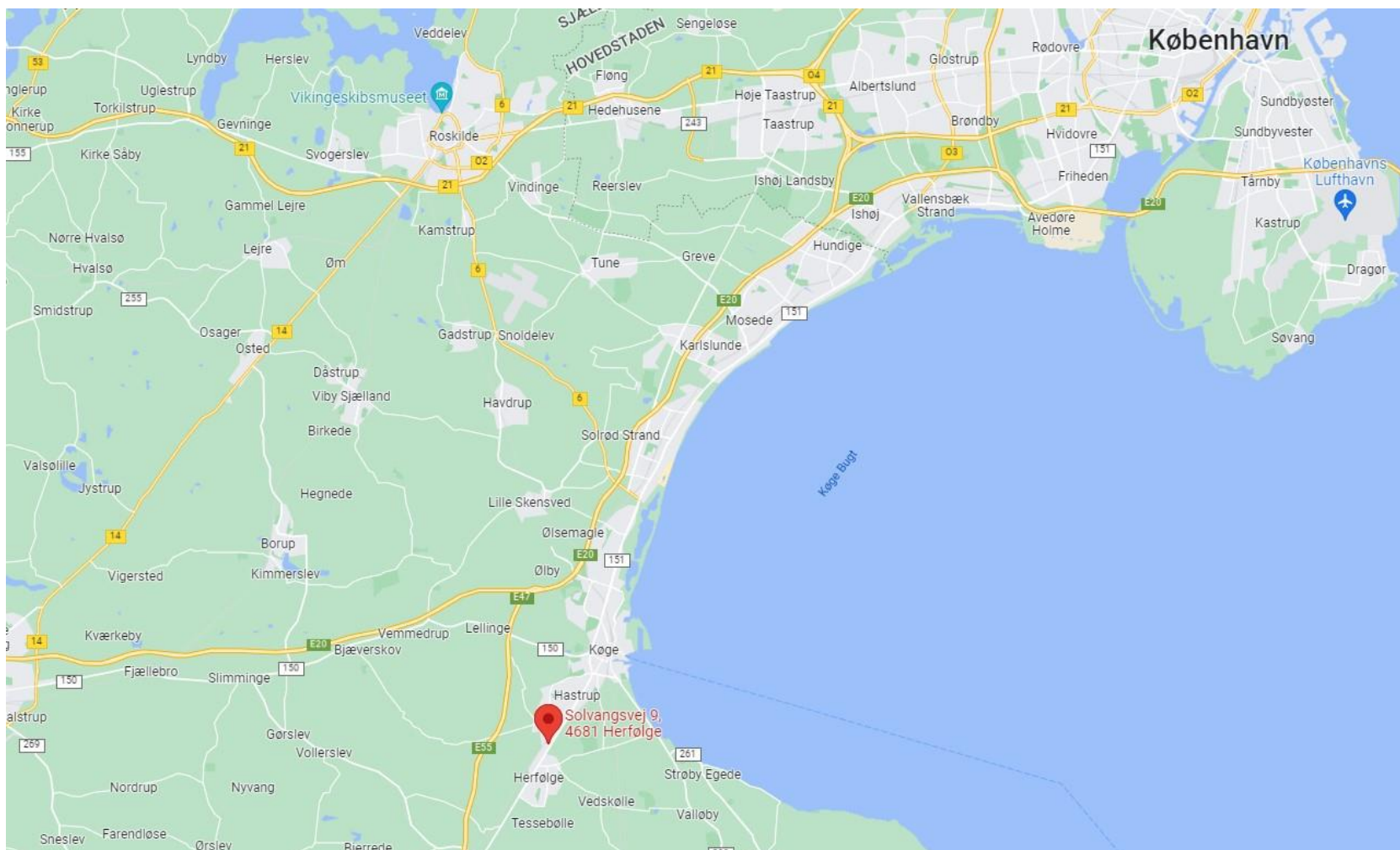


Faktablad - ejendom

Beliggenhed	Solvangsvej 9, 4681 Herfølge	Adkomshaver	KTE Ejendomme ApS
Matrikel nr./ejerlejligheder	4ab, Svansbjerg By, Herfølge		
Kommune	Køge		
Opført/Ombygget	1978		
Matrikulært areal	5.890 m2		
Beskrivelse	Ejendommen er opført i gasbeton/mursten der delvist er beklædt med metalplader. Tag af eternit og vinduer i Bygningen er udlejet til flyttefirma og lager, træ/aluminium. træningscenter for fitness og kost koncept samt administration. Lager er indrettet med port. Varmekilder luft-til-luft varmepumper samt gas. Ejendommen er istandsat med nyere kontorafsnit, træningscenter state of the art. Hele ejendommen er renoveret indvendigt og udvendigt.		
Areal BBR			
Bebygget areal	3.181	m2	
Erhvervsareal stueplan	3.283	m2	
Anvendt andel af kælder til erhverv	0	m2	
Etageareal i alt	3.283	m2	
Planer	Køge Kommuneplan 2021-2033		
Offentlig vurdering 2021	15.900.000 DKK	Grundværdi	2.660.000 DKK
Momsfradragprocent - anslået	100,00	%	
Vurderingspris	11.225.000 DKK	Netto startafkast	8,64 %
Anskaffelsespris pr. m2	3.419	kr. / m2	
Restgæld før overtagelse		kr.	
Restgæld ift. Vurdering		%	

Beliggenhed.

Ejendommen er beliggende i den sydlige del af Køge ud til Vordingborgvej med kort afstand til Midtbyen, Havn, motorvejsnet til København, Jylland-Fyn og Sydmotorvejen til Rødby.



Lejeoversigt pr. 1. juli 2022 i DKK										
Adresse	Nr.	Lejer	Type	Anvendelse	Areal m2		Lejeindtægter			Driftudgifter lejer
					Samlet	Afskrivning	Årlig	moms	pr. m2	Årlig
Solvangsvej 9	1	Køge Kostkoncept	Erhverv	Fitness	500	500	213.600	53.400	427	25.000
Solvangsvej 9	2	Køge Kostkoncept	Erhverv	Fitness	530	530	267.424	66.856	505	26.500
Solvangsvej 9	4	CP Total	Erhverv	Kontor	100	100	24.000	6.000	240	5.000
Solvangsvej 9	5	Tæppeland	Erhverv	Lager	96	96	48.000	12.000	500	0
Solvangsvej 9	6	Montagehuset	Erhverv	Lager	1.100	1.100	422.500	105.625	384	0
Solvangsvej 9	7	Scandiloc	Erhverv	Lager	400	400	159.996	39.999	400	
Solvangsvej 9	8	TT-Netværket	Erhverv	Mast			40.012	10.003		
i alt					2.726	2.726	1.175.532	293.883	373	56.500

Oversigt pr. 1. juli 2022 i DKK										
Etage	Nr.	Lejer	Type	Anvendelse	Indflytnings dato	Ophørs dato	Uopsigelighed	Årlig leje-regulering	Depositum	forudbetalt leje
Solvangsvej 9	1	Køge Kostkoncept	Erhverv	Fitness	01-09-2022		12 mdr.	NPI min. 1,5%	53.400	0
Solvangsvej 9	2	Køge Kostkoncept	Erhverv	Fitness	01-10-2018		6 mdr.	NPI min. 2%	63.000	0
Solvangsvej 9	4	CP Total	Erhverv	Kontor	01-01-2018		6 mdr.	ingen	0	0
Solvangsvej 9	5	Tæppeland	Erhverv	Lager	01-07-2022		6 mdr.	NPI	0	0
Solvangsvej 9	6	Montagehuset	Erhverv	Lager	01-06-2022		6 mdr.	NPI min. 1,5%	0	0
Solvangsvej 9	7	Scandiloc	Erhverv	Lager	01-09-2022		3 mdr	NPI min. 1,5%	30.000	0
		TT-Netværket	Erhverv	Mast	01-01-2018			NPI	0	0
i alt									290.156	0

Rentabilitetsberegning pr. 1. juli 2022 i DKK					
Indtægter	Areal m2	Lejeindtægter kr.			
		pr. m2	Årlig	Salgsmoms	i alt incl. moms
Erhverv	2.726	431	1.175.532	293.883	1.469.415
Bolig	0	0	0	0	0
Andre indtægter		50	76.000	19.000	95.000
Indtægter i alt	2.726	459	1.251.532	312.883	1.564.415
Udgifter ex. moms:	Beregning	Udgifter kr.			
		pr. m2	Årlig	Købsmoms	i alt incl. moms
Grundskyld og dækningsafgift mv.		-20,0	-54.514	0	-54.514
Portservice		-0,7	-2.000	0	-2.000
Gadebelysning og El		0,0	0	0	0
Forsikring		-11,0	-25.000	-6.250	-31.250
Vicevært og snerydning		-15,4	-42.000	-10.500	-52.500
Vedligeholdelse afsat DKK 50 pr. m2		-50,0	-136.300	-34.075	-170.375
Administration		-4,1	-11.099	-2.775	-13.874
Øvrige udgifter			-7.138	-1.784	-8.922
Udgifter i alt		-101	-278.050	-55.384	-333.435
Nettoleje			973.482		

Kontantpris		11.225.000
Due dilligence		25.000
Tinglysningsafgift skøde	0,60%	67.350
Tinglysningsgebyr skøde	Fast	1.660
Ekspeditionsomk. skøde	anslået	0
Depositum - refusion	fradrag	-56.500
Beregningsgrundlag		11.262.510

Afkastgrundlag	Beregning	kr.
Indtægter		1.251.532
Diftsudgifter		-278.050
i alt		973.482
Startafkast - brutto		11,11%
Startafkast - netto		8,64%

Billeder

