

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 923

D Lauritzens Vej 4, 6700 Esbjerg



**Erhvervsejendom udlejet til K-Rens A/S**

- **Pris kontant kr. 1.750.000**
- **Svarende til ca. kr. 2.350 pr. m<sup>2</sup>**
- **Afkast 1. år, anslået 8%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 267.072 (uopsigelig til 31.12.2029)**
- **Etageareal i alt 744 m<sup>2</sup>**
- **Grundareal (lejet) 2.775 m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Erhvervsejendom beliggende attraktivt på Esbjerg Havn med god synlighed og gode adgangsforhold fra Adgangsvejen.

Ejendommen sælges som en investeringsejendom.

Kold Holding ApS er 100% ejer af ejendommen og er ligeledes minoritetsejer af selskabet K-Rens A/S, som er lejer af hele ejendommen. Majoritetsejeren er Virenfeldt Holding ApS. Tidligere har Euromaster Danmark A/S været i ejendommen.

Jf. lejekontrakten har lejer vedligeholdelsespligten på ejendommen – såvel indvendigt som udvendigt, herunder også udenomsarealerne, hvorfor der ikke er afsat omkostninger til udvendigt vedligehold.

Lejekontrakten kan fra lejers side tidligst opsiges til fraflytning d. 31. december 2029 og samme tilfælde gælder udlejer. Det vil sige, at man som ejer af ejendommen har en uopsigelighed helt frem til d. 31. december 2029 og har derfor en fast indtjening på lejemålet.

Bygningen er opført i ét plan og indeholder værksted, kontor og lager. Bygningen er indrettet sådan, at man har skabt muligheden for at kunne tilgå et opholdsrum og omklædningsrum med bad. Bygningens ydervægge er af mursten og tagdækningsmaterialet af tegl.

Værkstedets gulve er af beton, som gør det muligt at omgås med tunge maskiner eller transportere tungt gods.

Grundstykket er indhegnet ud til Adgangsvejen og udenomsarealerne er befæstede med asfalt og SF-sten.

Ejendommen sælges til en lav kvadratmeter-pris svarende til kr. ca. 2.350 pr. m<sup>2</sup>

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse D Lauritzens Vej 4  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 1207g Esbjerg Bygrunde (lejet)

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion/Kontor  
Anvendelse Lager/Produktion/Kontor

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1943 Ombygningsår 1979

### AREALER

Grundareal (lejet) 2.775 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 744 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 870 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 870 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1943 / 1979  
Bebygget areal 744 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

### Anvendelse:

Stueetage 744 m<sup>2</sup>  
Tagetage 126 m<sup>2</sup>

### Registreret som: Afskrivning:

Erhvervsareal Ja  
Erhvervsareal Ja

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål kr. 267.072  
**I alt kr. 267.072**

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

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

### LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

## DRIFTSUDGIFTER

Leje af grund Esbjerg Havn 2025	kr.	115.578
Forsikring, præmie	kr.	20.269
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>135.847</b>

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **1.750.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.750.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.175	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	21.175	
- Refusion deposita		kr.	120.000
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>1.651.175</b>

### Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	267.072
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	135.547
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>131.525</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{131.525 \times 100}{1.651.175} = 8\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.950.000
------------------------------	-----	-----------

## FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

## AFSKRIVNINGER

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	1.771.175
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	870
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	870
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningstværdi	kr.	1.771.175
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>53.135</b>

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark, aftalenr. 9553 705 174. Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade samt glas.

## PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

### ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

### VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

### KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

### OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 381 samt kommuneplanramme nr. 01-100-110, der bl.a. omhandler følgende:

#### Lokalplan nr. 381

##### Anvendelse:

Generelt: Der må kun indrettes boliger i tilknytning til virksomheder i den udstrækning, det kan dokumenteres at være nødvendigt for virksomhedens drift eller opsyn. Der må ikke foretages ændringer af havnebassinerne i et sådant omfang, at de ikke kan opretholdes og fremstå i deres udformning som sejlbare bassiner. Hvor et område er udlagt med mulighed for handel, forstås handels- agentur- og servicevirksomhed i sammenhæng med virksomheder på havnen. Der kan ikke etableres detailhandel. Der tillades kioskhandel af beskeden omfang i forbindelse med udøvelse af havneerhverv.

Område B (del af Trafikhavnen), hvori nærværende ejendom er beliggende, udlægges til havneerhverv for virksomheder med krav om kajnær beliggenhed samt industri op til klasse 7 erhverv, som har relation til havnen.

**Bebyggelsesprocent:**

For hvert af områderne B, C, D2, F, K og L fastsættes bebyggelsesprocenten til højst 100 for hvert enkelt lejemål under et, og højden til højst kote 44,5.

**Kommuneplanramme nr. 01-100-110****Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttøgt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til eksisterende eller planlagte erhverv indenfor rammeområdet. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.

**Bebyggelsesprocent:**

B% max 100 for området

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.

**SERVITUTTER**

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

**TEKNISKE INSTALLATIONER****El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 160 ampere.

**Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

**Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

**Bredbånd:**

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

**ENERGIMÆRKNING**

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, men er undtaget fra krav om energimærkning.

**MILJØFORHOLD****MILJØFORHOLD, DRIFT**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

## **BESIGTIGELSE**

### **HENVENDELSER – BESIGTIGELSE**

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

#### **LASSEN ERHVERV**

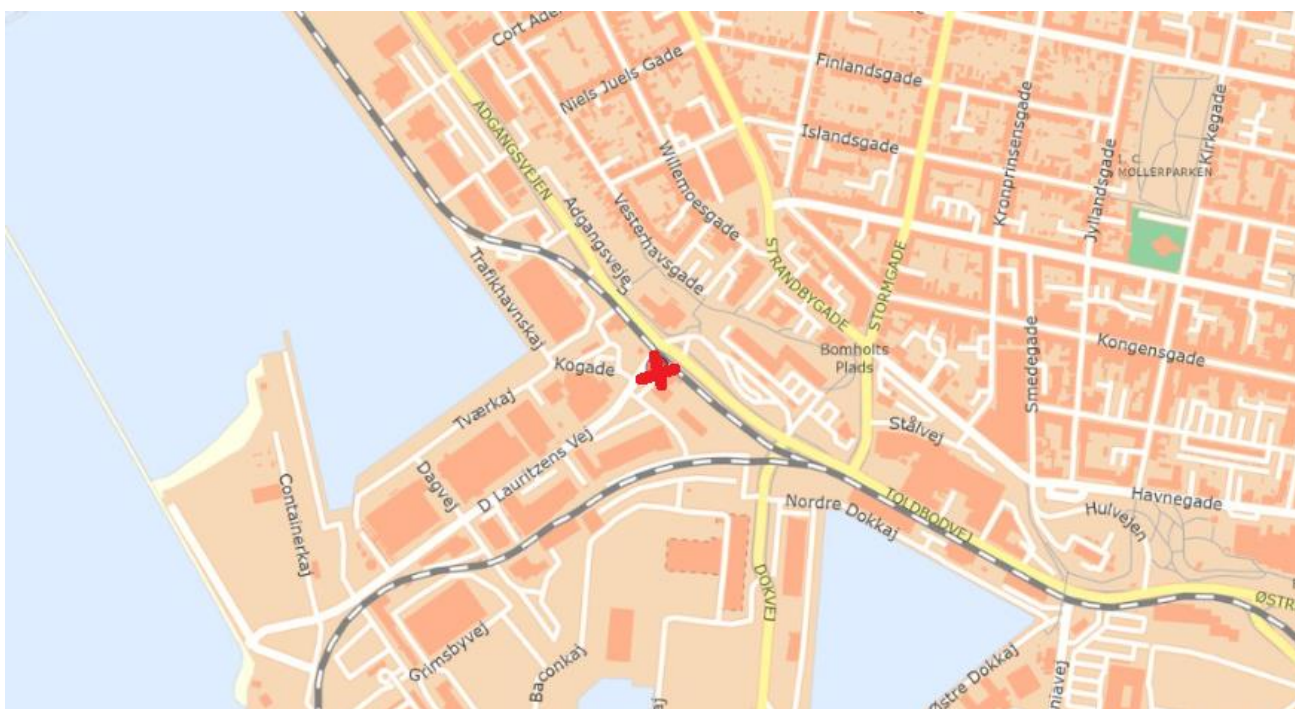
**Jernbanegade 22, 1. th.,**

**6700 Esbjerg**

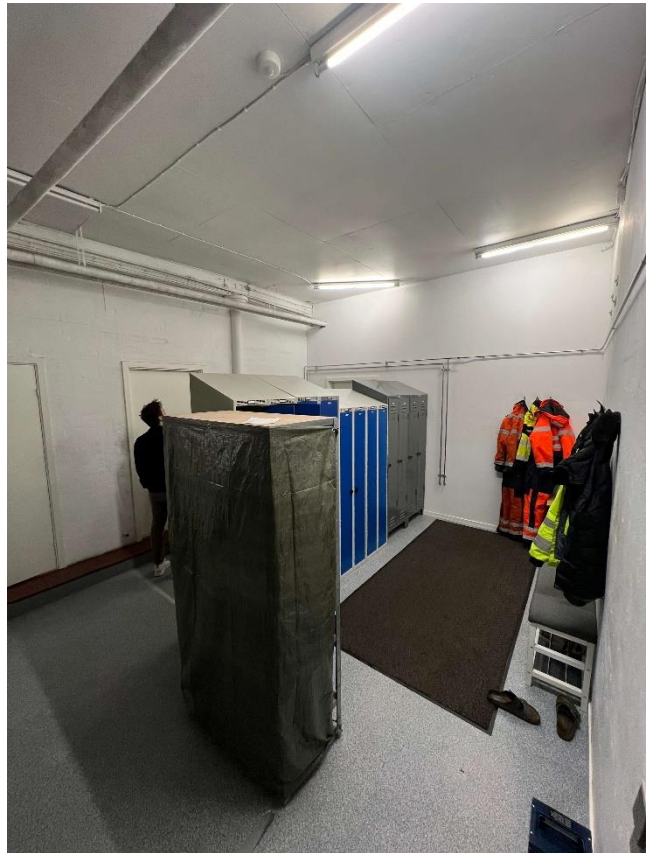
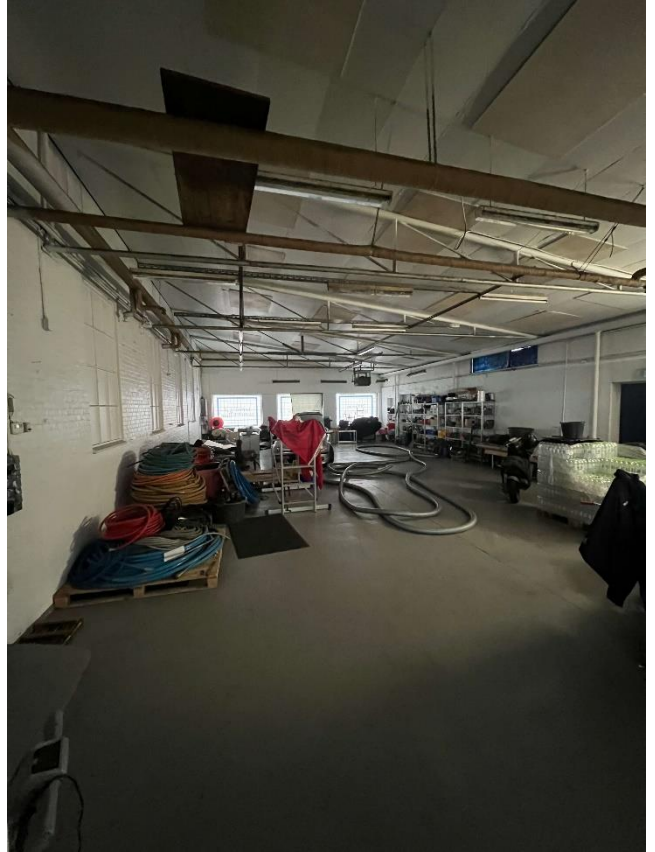
**Tlf. 75134009**

**Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**

# KORTBILAG/FOTOS







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.02.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	K-rens A/S	D Lauritzens Vej 4	Erhverv	744	267.072	359	12.000	NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.10.2019	31.12.2029	31.12.2029
				744	267.072	359	12.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1 Areal jfr. BBR 870 m2