

Fuldt udlejet Investeringsejendom.

Jernbanegade 4 – 6, 4600 Køge



Startafkast 5,15% p.a.

Beliggenhed

Investeringsjendom beliggende på den attraktive Jernbanegade 4 – 6 i Køge, nær Køge station og Torvet.

Området er præget af blandet udlejningsejendomme bestående af butikker i stueplan og kontor og boliglejemål på 1. og 2. sal. Stueplan består ligeledes af lang række caféer og restauranter beliggende ud til gader og gårde.

Ejendommen er velbeliggende kun ca. 2 min. gang fra Køge station med S-tog mod København. Afstanden til Københavns Hovedbanegård er ca. 30 min.

Jernbanegade er sammen med Torvet blandt de mest travle gader i byen når man ser på antal fodgængere. Jernbanegade starter ved stationen hvor folk skal til når de går til og fra arbejde og sikrer således gaden en evigt pulserende atmosfære af liv. Jernbanegade fører direkte til Nørregade som leder videre til Torv og Kirke.

Køge Kommune er i rivende udvikling: historie, byliv, erhvervsliv og kulturliv. Dejlig natur med skov og hav. Og det hele er tæt på, uanset hvor i kommunen, du vælger at bo. Lige nu bygges der nyt universitetshospital, nyt byområde i Køge Kyst, ny jernbane København–Ringsted med station i Køge Nord og en ny uddannelsesby i Campus Køge. De mange udviklingsprojekter vil præge og udvikle kommunen i de kommende år og gøre Køge Kommune til et regionalt kraftcenter og dermed også skabe mere vækst og velfærd.

Geografi og borgere i Køge Kommune

I Køge Kommune bor der omkring 60.000 borgere i Borup, Ejby, Bjæverskov, Gørslev, Vemmedrup, Køge Nord, Køge Bymidte, Ll. Skensved, Lellinge, Algestrup, Herfølge og Hastrup rundt på kommunens i alt 25.600 ha.



Køge Torv



Havnen, Køge

Ejendommen

Attraktiv og velbeliggende investeringsejendom, sjældent udbudt.

Ejendommen består af 2 bygninger med i alt 7 lejemål fordelt på 5 erhvervslejemål og 2 boliglejemål.

Ejendommen beliggende Jernbanegade 4 er opført i 1897 og indeholder 2 butikkslejemål, 1 lejemål udlejet til kontor/køreskole samt 2 boliger.

Boligerne er i henhold BBR fordelt med en 1-værelses bolig på 42 m² og en 3-værelses bolig på 76 m². Begge boliger er indrettet med badeværelser og køkkener. Boligerne oplyses af sælger til at være i god stand, men er ikke gennemgribende renoveret.

Ejendommen beliggende Jernbanegade 6 er opført i 1897 og består af 1 butikkslejemål udlejet til tøjbutik.

Facade på Jernbanegade 4 er malet både mod gård og gade. Facadeparti på Jernbanegade 6 er pudset og malet sort. Ejendommens tag er røde tegl på nummer 4 samt fibercement på nummer 6.

De erhvervslejemål som er beliggende i ejendommens stueetage opvarmes med naturgas, mens 1. sals erhvervslejemål og boliglejemålene opvarmes med el. Området er omfattet af den planlagt fjernvarme udbygning som Køge Kommune har vedtaget.

Flere af ejendommens erhvervslejere har beboet ejendommen gennem flere år.



Jernbanegade 4



Jernbanegade 6

FAKTA-ark ejendommen

Beliggenhed	Jernbanegade 4 & 6, 4600 Køge
Kommune	Køge
Region	Sjælland
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Matrikel nr.	206a Køge Bygrunde

Arealfordeling jf. BBR

Grundareal	738 m ²
Bebygget areal	473 m ²
Boligareal	118 m ²
Erhvervsareal	694 m ²
Antal boliger	2 stk.
Erhvervslejemål	5 stk.

Specifikation af bygninger - Jernbanegade 4

Bygning 1.

- Opførelsesår 1897
- Bebygget areal 213 m²
- Boligareal 118 m²
- Erhvervsareal 363 m²
- Etager 2 (stuen - 2. sal)

Energimærke Energimærke under udarbejdelse

Fakta ark forsat

Specifikation af bygninger – Jernbanegade 6

Bygning 2.

- Opførelsesår 1897
- Bebygget areal 240 m²
- Erhvervsareal 291 m²
- Etager 1 (stueplan - tagetage)

Energimærke Energimærke under udarbejdelse

Specifikation af bygninger – Jernbanegade 6

Bygning 3.

- Opførelsesår 1962
- Bebygget areal 20 m²
- Erhvervsareal 20 m²
- Etager 1 (stuen)

Energimærke Energimærke under udarbejdelse

Arealer fremgår af ejendommens BBR-meddelelse

Lejemåls fordeling ifølge BBR

Lejemålets beliggenhed	Lejemålets anvendelse	Lejemålets størrelse
Jernbanegade 4, st	Butik	80 kvm
Jernbanegade 4, st	Butik	133 kvm
Jernbanegade 4	P-Plads i gård	
Jernbanegade 4, 1. sal	Kontor/Køreskole	122 kvm
Jernbanegade 4, 2. sal tv	Beboelse	42 kvm
Jernbanegade 4, 2. sal th	Beboelse	76 kvm
Jernbanegade 6	Butik	291 kvm

Fakta ark forsat

Offentlig vurdering

Ejendomsværdi	kr. 6.300.000
Grundværdi	kr. 1.549.400

Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret hos Topdanmark Forsikring – aftalenummer 9325 776 673

Vi er ikke bekendte med om forsikringen kan overtages af en køber.

Tekniske installationer – løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Varme: Centralvarme med oliefyr

Løsøre og inventar

Der medfølger ikke løsøre i forbindelse med handlen.

Offentlige forhold / planer

Ejendommen er omfattet af Køge Kommuneplan 2021 - 2033

Ejendommen er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 8-02, spillehaller
- Rammelokalplan for bykernen nr. 3-11
- Lokalplan 3-13, Gågader i Nørregade og Jernbanegade

Tingbog og servitutter

Der er lyst følgende servitutter på ejendommen,

Servitut nr. 1 lyst d. 3. nov. 1892 lbnr. 10.02.1927-901747-19 Dokument om ubebygget areal mv.

Servitut nr. 2 lyst 10. februar 1927 lbnr. 10.02.1927-901747-19 Dokument om tilladelse til eventuel fjernelse af vindue.

Servitut nr. 3 lyst 3. april 1963 lbnr. 03.04.1963-1759-19 Forpagtningskontrakt med Benny Jensen

Servitut nr. 4 lyst 8. januar 1965 lbnr. 08.01.1965-88-19-S0001 Lejekontrakt med Køge Kulforretning A/S, Resp lån i off midler, Tillige lyst

Servitut nr. 5 lyst 12. februar 1969 lbnr. 12.02.1969-1314-19 Dok om fælles brandmur/gavl mv, Prioritet forud for pantegæld

Servitut nr. 6 lyst 24. april 1979 lbnr. 24.04.1979-9115-19 Lokalplan nr. 3-04

Servitut nr. 7 lyst 26. august 1983 lbnr. 26.08.1983-16266-19 Lokalplan nr. 3-11

Servitut nr. 8 lyst 6. oktober 2006 lbnr. 06.10.2006-25490-19 Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse

Lejeforhold

Lejeindtægter

Boliglejemål	kr. 165.000
Kontorlejemål, Jernbanegade 4, 1	kr. 154.500
Butikslejemål, Jernbanegade 4, stueplan	kr. 438.206
Butikslejemål, Jernbanegade 6, stueplan	kr. 738.077
Parkeringsplads i gård, Jernbanegade 4	kr. <u>9.000</u>
Samlede lejeindtægter	kr. 1.504.783

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

Lejemålsoversigt

Lejer, årlig leje, depositum m.m.

Lejer	Adresse	Anvendelse	Areal kvm	Årlig leje	Leje pr. kvm	Depositum m.m.	Regulering af leje
Cecil Foto	Jernbanegade 4, st.	Butik	65	120.177	1.848	30.946	NPI
Hegelund	Jernbanegade 4, st.	Butik	131	318.029	2.427	106.009	NPI min. 3%
Rudi Raabjerg	Jernbanegade 4, 1.	Kontor	120	154.500	1.287	50.000*	NPI min. 2%
Anonym	Jernbanegade 4, 2. th	Bolig	76	105.000	1.381	32.000	Bolig
Anonym	Jernbanegade 4, 2. tv	Bolig	46	60.000	1.304	25.000	Bolig
AK-Negle	Jernbanegade 4	<u>P-Plads</u>		9.000		0	ingen
Niels Ove	Jernbanegade 6	Butik	291	738.077	2.536	369.038*	NPI

Samlet boligareal/samlet leje	122	165.000	Depositum	57.000
Samlet erhvervsareal/samlet leje	607	1.375.783	Depositum	555.994
Øvrige indtægter/P-plads		9.000		
Samlet areal/samlet lejeindtægt	729	1.504.783	Depositum ialt	612.994

* Der betales mons af deposita på disse lejemål.

Økonomi og vilkår

Kontant handelspris kr. 27.500.000

Kapitalbehov:

Kontant handelspris kr. 27.500.000

Handelsomkostninger anslået kr. 198.100

- Refusion af depositum kr. 653.991

Anslået kapitalbehov kr. 27.044.109

Driftsudgifter

Udgifter

Ejendomsskatter, 2023 – if. ejendomsdatarapport: kr. 32.604

Forsikring kr. 17.870

Vand/vandafledning/el:

Vand anslået (fælles) kr. 16.680

El kr. 2.624

Renholdelse/ vicevært/vedligeholdelse - anslået kr. 30.000

Administration:

Administratør - anslået kr. 10.000

I alt, anslået kr. 109.778

Moms

Ejendommen er delvis momsregistreret.

Økonomi og vilkår forsat

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Faktiske lejeindtægter if. driftsregnskab	1.504.783	1.504.783
Udgifter		
Driftsudgifter i henhold til driftsregnskab	109.778	<u>109.778</u>
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	1.395.007	1.395.007
- Afskrivning, skønnet	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	1.395.007	1.395.007
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år	1.395.007	1.395.007
- Skattevirkning ved 22% skat	<u>396.679</u>	<u>396.679</u>
I alt	998.328	998.328

Lejeindtægterne er ekskl. Evt. a conto vand/vame og el.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Købesummens fordeling

Kontant købesum	kr. 27.500.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	kr. 166.850
Advokatsalær skøde	kr. 25.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	
Kontant anskaffelsessum	kr. 27.691.850

Kontant købesum er vejledende/handelsomkostninger er anslået.

Kontant købesum

I alt	kr. 27.500.000
-------	----------------

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift – skøde	kr. 166.850
Advokatsalær – skøde	kr. 25.000
Moms af advokatsalær	kr. <u>6.250</u>
Handelsomkostninger inkl. moms	kr. 198.100

Startforrentning

Kontant Handelspris	kr. 27.500.000
Handelsomkostninger anslået	kr. 198.100
-Refusion depositum/forudbetalt leje	kr. 653.991
Kapitalbehov	kr. 27.044.109

Afkast af den investerede kapital

Lejeindtægt iht. Budget	kr. 1.504.783
- Driftsudgifter iht. til budget	kr. <u>109.778</u>
Nettoleje til forrentning af den investerede kapital	kr. 1.395.005

Startforrentning første år ved køb af ejendommen kontant (vejledende):

$$1.395.005 * 100 / 27.044.109 \quad 5,15\%$$

Salgsprospekt



Salgsprospekt



Salgsprospekt



Salgsprospekt



Salgsprospekt





Kontakt:



Per-Henrik Schultz-Jensen

Tlf. 28304910

Mail: phs@pherhverv.dk



Henrik Sørensen

Tlf. 21936802

Mail: hs@pherhverv.dk