

# Butikscenter i Køge

VELFUNDERENDE BUTIKSCENTER



Marksvinget 19  
4600 Køge

Sagsnr. 210228144



**GOTTLIEB+PARTNERS**

# Executive Summary

Her er tale om en ejendomsinvestering med 14 erhvervslejemål placeret centralt i Køge – i det såkaldte Boholte Center.

Boholte Centret er yderst velbesøgt og fungerer som det lokale indkøbscenter af de mange beboere i de omkringliggende parcelhuskvarterer og beboelsesejendomme, der ligger på Boholtevej. Den gode placering sikrer en lav risiko og tomgang.

Lejekontrakterne giver en gns. vægtet uopsigelighed på 4,42 år (WAULT).

Ejendommens legebærende areal er fordelt med 55 % på detail, 18 % på personlig pleje samt 27 % indenfor convenience.

Lejekontrakterne sikrer en nem administration og minimal vedligeholdelse af ejendommen.



- **Samlet salgspris DKK 72.000.000**
- **Totalt tinglyst areal 3.628 m<sup>2</sup>**
- **Samlet lejeindtægt DKK 6.479.236**
- **Startafkast 8,1 %**
- **WAULT 3,96 år**
- **Nem administration**

# Området

*Veldrevet ejendom med 14 selvstændige erhvervslejemål i lokalt center på 3.628 m<sup>2</sup>*

Ejendommen udgør det populære Boholte Center beliggende 1,5 km fra Køge bymidte. Boholte Center ligger i et område med mange beboelsesejendomme og et stort parcelhuskvarter i Køge Kommune. Pileengen der ligger ved siden af Boholte Centeret blev opført i 2018.

Køge Kommune har ca. 60.000 indbyggere og er en kommune, hvor man kan leve sit liv, hele livet. Kommunen rummer alle muligheder for at bo, leve og arbejde uanset alder.

Køge har været kendt som en stærk og traditionsrig kommune, med store industrivirksomheder, som har haft stor indflydelse på kommunes udvikling. Det gør de stadig, men samtidig er der en kraftig vækst indenfor service, handel, transport og logistik.

Generelt er Køge kommune i fuld gang med en større udvikling med bl.a. nyt hovedsygehus, ny jernbane, Campus Køge og udvikling af nyt byområde i Køge Kyst.

kilde: [www.koege.dk](http://www.koege.dk)



# Ejendommen

Ejendommen er en ejerlejlighed (ejerlejlighed nr. 1), der er opdelt i 14 separate erhvervslejemål fordelt på detail, personlig pleje og convenience.

Ejendommen er opført i 1966 og ombygget samt moderniseret i 2011.

Ejendommen er opført i en etage i mursten og har tag af tagpap med lille hældning.

Gangarealet rundt om ejendommen er belagt med Holmegårdssten.

Centret, som ejendommen udgør, er meget populært

i byen og fungerer som det foretrukne indkøbssted for de mange omkringliggende bolig-ejendomme og parcelhuse.

Se lejerlisten for flere oplysninger om lejerne, der har en gns. vægtet uopsigelighed tilbage på 3,96 år.

Der er 120 gratis parkeringspladser ude foran centret, som kan anvendes af kunder såvel som medarbejdere.

Bemærk at apoteket, som ligger i samme center, er en selvstændig ejerlejlighed (ejerlejlighed nr. 2).



|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Opført</b>                     | <b>1966 / 2011</b>                |
| <b>Samlet areal iflg. tingbog</b> | <b>3.628 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Matr.nr.:</b>                  | <b>38e Sdr. Køge, Køge Jorder</b> |
| <b>Ejerlejlighedsnr.</b>          | <b>1</b>                          |
| <b>Samlet kontantpris</b>         | <b>DKK 72.000.000</b>             |
| <b>Afkast</b>                     | <b>8,1 %</b>                      |



# Sammensætning

Ejendommens lejbærende areal er fordelt med 55 % på detail, 18 % på personlig pleje og 27 % indenfor convenience (kiosk, hæve-automat, bager mm.).

Ejendommen er veldrevet samt fuldt udlejet. Der har ikke været tomgang af betydning indenfor de seneste år, da centret er populært og eftertragtet.

Lejemålene ligger i samme ejerlejlighed på i alt 3.666 m<sup>2</sup>. Den differentierede sammensætning af lejerne er god, da de supplerer hinanden godt og giver en lav risiko.

Den nuværende lejersammensætning har et godt indpas til områdets efterspørgsel efter butikker, hvoraf flere af lejerne fungerer som traffic-drivers for centret. Derudover er der ingen kanabalisering lejerne i mellem, da man spænder over en bred vifte af brancher indenfor detail, personlig pleje og convenience.



## 55%

Detail



## 18%

Personlig pleje



## 27%

Convenience

# Lejerliste

|           | Lejer                                              | Indflytning | Areal m <sup>2</sup> | Leje pr. år DKK | Leje pr. m <sup>2</sup> DKK | A/C Drift | Ops. mdr. | Binding, lejer | WAULT | Dep. DKK  | Regulering            | Næste regulering |
|-----------|----------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|-----------|-----------|----------------|-------|-----------|-----------------------|------------------|
|           | Alle lejemål har adresse Marksvinget 19, 4600 Køge |             |                      |                 |                             |           |           |                |       |           |                       |                  |
| 1         | Fakta A/S                                          | 05.10.2010  | 1.090                |                 |                             | 187.000   | 6         | 30-09-2026     | 1,53  |           | NPI, min. 2 %         | 01.04.25         |
| 2         | Boholte Frisør v. M. A. Eksandarani                | 01.08.2014  | 79                   |                 |                             | 13.000    | 6         |                |       |           | NPI                   | 01.08.24         |
| 3         | Kiosken v. Serhat Karabacak                        | 01.10.2011  | 84                   |                 |                             | 15.000    | 6         |                | 0,03  |           | NPI, min. 2 %         | 01.07.24         |
| 7         | Bodega v. Stella Aridslund                         | 01.06.1990  | 79                   |                 |                             | 0         | 6         |                |       |           |                       |                  |
| 8         | LOOP Fitness                                       | 01.01.2014  | 386                  |                 |                             | 67.000    | 6         | 31-12-2024     | 0,02  |           | NPI, min. 2 %         | 01.01.25         |
| 9         | Køge Frugt og Grønt ApS                            | 01.06.2011  | 160                  |                 |                             | 28.000    | 6         | 30-11-2025     |       |           | NPI, min. 2 %         | 01.07.24         |
| 10        | Chilli Pizza v. Kemal Ekici                        | 01.10.2016  | 79                   |                 |                             | 14.000    | 6         | 30-06-2026     | 0,13  |           | NPI, min. 2 %         | 01.01.25         |
| 12        | CT Locations ApS (wellnes)                         | 01.08.2013  | 79                   |                 |                             | 13.000    | 6         |                |       |           | NPI                   | 01.08.24         |
| 13        | Tomgang (lejen er anslået)                         |             | 79                   |                 |                             | 13.000    |           |                |       |           |                       |                  |
| 14        | Tomgang (lejen er anslået)                         |             | 261                  |                 |                             | 41.000    |           |                |       |           |                       |                  |
| 15        | Salling Group A/S - Netto                          | 15.03.2011  | 900                  |                 |                             | 140.000   | 6         | 30-04-2028     | 1,96  |           | NPI, min. 2 % max 3 % | 01.04.25         |
| 16        | Tomgang (lejen er anslået)                         |             | 120                  |                 |                             | 21.000    |           |                | 0,06  |           | NPI, min. 3 %         | 01.04.25         |
| 19        | Destina Blomster                                   | 15.04.2014  | 101                  |                 |                             | 16.000    | 6         |                |       |           | NPI                   | 01.04.25         |
| 20        | Tomgang (lejen er anslået)                         |             | 42                   |                 |                             | 8.000     |           |                |       |           |                       |                  |
| 21        | Provstgaard Beauty                                 | 01.04.2018  | 115                  |                 |                             | 20.000    | 3         |                | 0,05  |           | NPI, min. 2 %         | 01.04.25         |
|           | Ikke lejebærende/kundetoiletter                    |             |                      |                 |                             |           |           |                |       |           |                       |                  |
|           |                                                    |             | 12                   |                 | 0                           |           |           |                |       |           |                       |                  |
| 15.5.2024 | Total                                              |             | 3.666                | 5.883.236       | 1.605                       | 596.000   |           |                | 3,96  | 2.399.113 |                       |                  |

# Økonomiske vilkår

|                                                         | DKK               | DKK pr. m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| <u>Lejeindtægter</u>                                    |                   |                        |
| Erhvervsleje jf. lejerliste                             | 5.272.276         |                        |
| Lejers refusion af driftsudgifter                       | 513.000           |                        |
| Tomsgangsleje og refusion af tomsgangsdrift, anslået    | 693.960           |                        |
| <b>Indtægter i alt</b>                                  | <b>6.479.236</b>  | <b>1.768</b>           |
| <u>Udgifter</u>                                         |                   |                        |
| Ejendomsskatter, 2024                                   | 98.491            |                        |
| Forsikring, 2024                                        | 32.025            |                        |
| Vicevært, snerydning m.m. 2024                          | 160.000           |                        |
| Serviceabonnementer, tilsyn og øvrige udgifter, anslået | 49.000            |                        |
| Udvendig vedl., anslået kr. 100 pr. m <sup>2</sup>      | 366.795           |                        |
| Administration, anslået 2 %                             | 126.891           |                        |
| <b>Udgifter i alt</b>                                   | <b>833.202</b>    | <b>227</b>             |
| <b>Nettooverskud</b>                                    | <b>5.646.034</b>  | <b>1.541</b>           |
|                                                         |                   |                        |
| Salgspris                                               | 72.000.000        | 19.645                 |
| Tinglysning                                             | 433.750           |                        |
| Advokatomkostninger, anslået                            | 75.000            |                        |
| <b>Pris i alt</b>                                       | <b>72.508.750</b> | <b>19.784</b>          |
|                                                         |                   |                        |
| Refusion deposita                                       | 2.399.113         |                        |
| Kapitalbehov (= investerede kapital)                    | 70.109.637        |                        |
| <b>Startafkast</b>                                      | <b>8,1%</b>       |                        |



# Beliggenhed

Ejendommen ligger centralt placeret i Køge kommune kun 1,5 km fra Køge centrum med kort afstand til både motorvej og offentlig transport. Der er gode parkeringsforhold på p-plads i tilknytning til centret.

Køge er en by i vækst. En af Danmarks-historiens største byudviklingsprojekter, håndteret af Køge Kyst, Køge Kommune og Realdania By & Byg, er ved at gennemføre en udvidelse af byen med ny infrastruktur, mere erhverv samt flere detailhandelsbutikker og privatboliger.

Udover Køge Kyst-udvidelsen danner Køge også ramme om opførelsen af Sjællands Universitetshospital, højhastighedstog med direkte forbindelse mellem Ringsted-Køge-København, en udvidelse af motorvejen og udvikling af erhvervsområdet Køge Nord.





**Parkering**  
Centret 0 m



**Motorvej**  
E47  
4 km



**Hovedvej**  
Ring 151  
400 m



**S-tog**  
Køge station  
2,1 km



**Bus**  
Linje 101A, 103  
100 m

**Gottlieb+Partners** er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

**Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme** såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

**Vores vision** er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

**Vi har mange års erfaring og viden** med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

**Vi har lange relationer og tæt samarbejde** med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



GOTTLIEB+PARTNERS A/S  
Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm  
T: +45 88 77 40 45  
info@gottliebpartners.dk  
www.gottliebpartners.dk



**GOTTLIEB+PARTNERS**

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldig-gøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.