



SAGSNR. 210228144G
MARKSVINGET 19, 4600 KØGE

BOHOLTE CENTER

Velfungerende butikcenter



GOTTLIEB-PARTNERS

Highlights

Lejebærende
erhvervsareal

3.716 m²



Køge



Veldrevet butikcenter



8,11 % i startafkast



Attraktiv
lejersammensætning



Stærkt lejermarked



Tæt på rekreative områder



beliggende i boligområde



1,7 km til Køge St.



Tinglyst ejendomshandel

Området

Velfungerende butikscenter i Køge



Ejendommen udgør det populære Boholte Butikscenter beliggende 1,5 km fra Køge bymidte. Centeret ligger i Køge Kommune i et område med mange beboelsesejendomme og et stort parcelhuskvarter.

Køge Kommune har ca. 60.000 indbyggere og er en kommune i stadig udvikling og vækst.

Blandt andet er Køge Kommune i gang med en større udvikling af bl.a. supersygehuset, som skal stå færdigt primo 2028, jernbanen, campus Køge samt et nyt byområde i Køge Kyst. Køge er således i stadig vækst inden for service, handel, transport og logistik.

Området er reguleret af lokalplan "Boholtemarken og Klemmestrupmarken" samt kommuneplanen, der tillader lokalcenter, butikker og byorienterede servicevirksomheder i centeret.

Ejendommen

Ejendommen er en ejerlejlighed, der er opdelt i 15 erhvervslejemål, fordelt på detail, personlig pleje og convenience.

Ejendommen er opført i 1966 og ombygget og moderniseret i 2011. Ejendommen er i en etage, opført i mursten og har tag af tagpap med lille hældning.

Gangarealerne rundt om ejendommen er belagt med Holmegårdssten.

Centeret, som ejendommen udgør, er meget populært i nærområdet og fungerer, som det foretrukne indkøbssted for de mange omkringliggende boligejendomme og parcelhuse.

Der er 120 gratis parkeringspladser tilknyttet centeret, som kan anvendes af såvel kunder som af de ansatte.

Netto er under ombygning og udvidelse, hvortil der er meddelt byggetilladelse. Udvidelsen omfatter inddragelse af to eksisterende lejemål samt en tilbygning på ca. 50 m², hvorved Ejendommens samlede bygningsareal forøges.

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

Matrikel nr. 38e Sdr. Køge, Køge Jorder, ejerlejlighed nr. 1.



Lejebærende areal **3.716 m²**
Energimærkning **C**

Salgspris **DKK 79.500.000**
Afkast **8,11 %**



Lejersammensætning

Velfungerende lejere med gode synergier



Ejendommens lejbærende areal er fordelt med ca. 55 % på detail, 18 % på personlig pleje og 27 % indenfor convenience (kiosk, bager m.m.)

Ejendommen er veldrevet og næsten fuldt udlejet. Der har ikke været tomgang af betydning indenfor de seneste år, da centeret er meget eftertragtet.

Lejemålene ligger i samme ejerlejlighed på i alt 3.628 m² tinglyst areal.

Den differentierede sammensætning af lejere er god og supplerer hinanden rigtig godt, med en god indpasning til områdets efterspørgsel af butikker, hvoraf flere af lejerne fungerer som "traffic drivers" for centeret.

Der er ingen "kannibalisme" lejerne i mellem og der spændes over en bred vifte af brancher indenfor detail, personlig pleje og convenience.

Økonomiske vilkår

Indtægter	DKK	DKK/m ²
Erhvervsleje	6.537.942	1.759
Lejers refundering af drift	870.415	234
Bruttoindtægter i alt	7.408.357	1.994
Driftsbudget		
Ejendomsskatter, 2026	102.000	27
Forsikring, 2026	35.410	10
Vicevært	215.000	58
Snerydning og saltning	50.000	13
Alarm	15.000	4
Tilsyn	70.000	19
Serviceabonnementer	20.000	5
Øvrige udgifter	65.000	17
Vedligeholdelse	371.600	100
Administration	148.167	40
Driftsbudget i alt	1.092.177	294
Nettooverskud	6.316.180	1.700
Udbudspris	79.500.000	
Tinglysning	478.850	
Advokat, anslået	50.000	
Lejerabat	226.070	
Refusion deposita	-2.396.789	
Kapitalbehov i alt	77.858.131	20.952
Startafkast	8,11 %	

Lejerliste

LM	Type	LK m ²	DKK / m ²	Årlig leje DKK	Start/ fraflytn.	Reg.	Ops. mdr.	Uopsigelighed
1	Dagligvare	1.090	1.730	1.886.070	05-10-2010	NPI, min 2 %	6	30-09-2026
2	Beauty	79	1.820	143.785	01-08-2014	NPI	6	
3	Detail	84	1.909	160.391	01-10-2011	NPI, min 2 %	6	
4	F&B	79	1.821	143.824	01-06-1990		6	
5	Fitness	386	894	345.176	01-01-2014	NPI, min 2 %	6	31-12-2027
6	Detail	160	1.937	309.872	01-06-2011	NPI, min 2 %	6	
7	F&B	79	2.236	176.646	01-10-2016	NPI, min 2 %	6	30-06-2026
10	F&B	303	1.722	521.700	01-10-2025	NPI, min 2,5 %	6	01-09-2030
11	Dagligvare	1.108	2.084	2.309.072	15-03-2011	Min 2 / Max 3 %	6	31-12-2037
12	Detail	120	1.650	198.000	01-08-2026		6	
13	Detail	101	1.500	151.500	15-04-2014	NPI	6	31-08-2027
15	Beauty	115	1.669	191.906	01-04-2018	NPI, min 2 %	6	30-06-2026
17	Toilet	12						
Total		3.716	1.759	6.537.942				

Beliggenhed

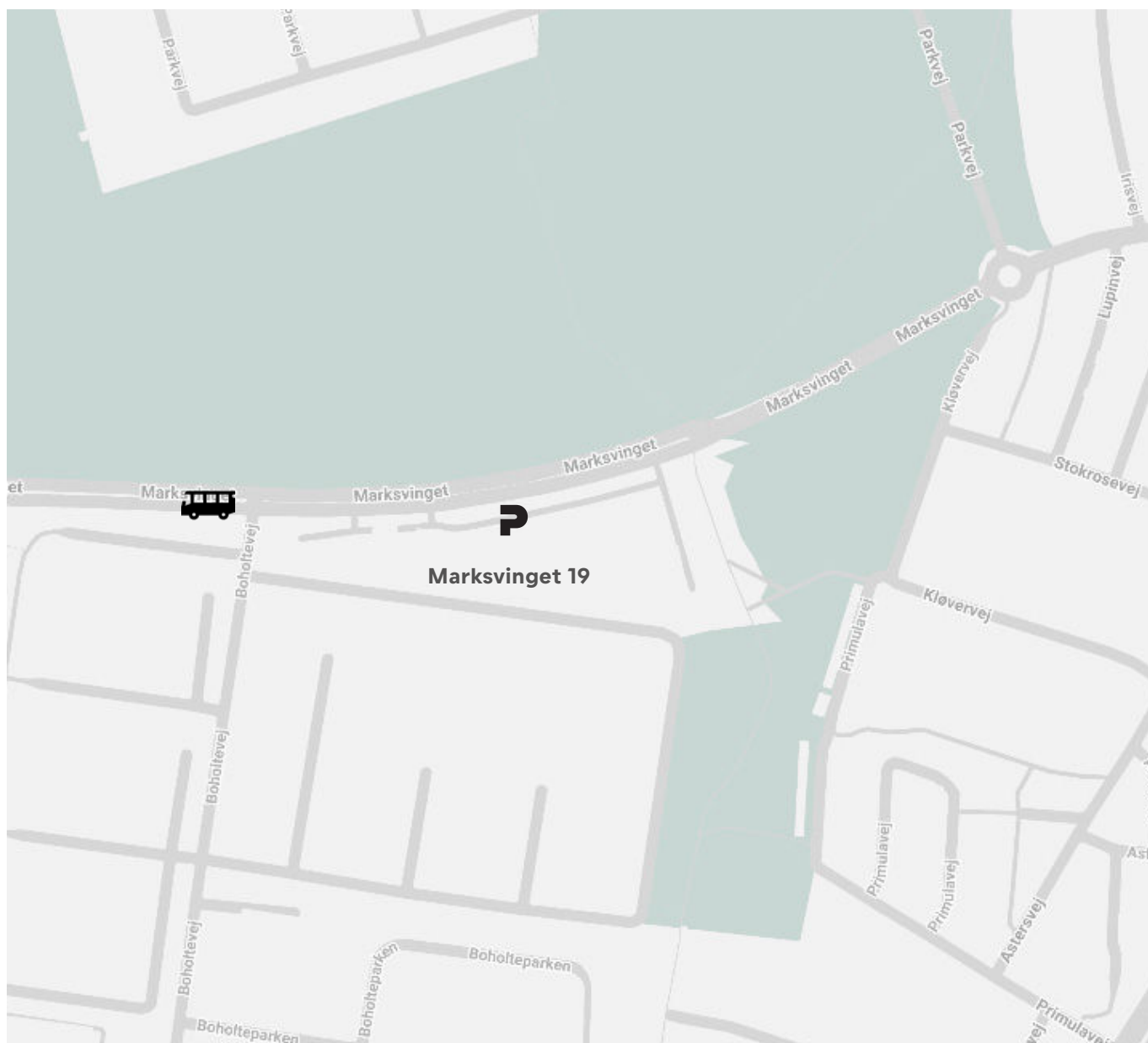


Boholte Center er beliggende i et veletableret boligområde i den nordvestlige del af Køge, ca. 1,5 km fra bymidten. Centeret har en central placering i lokalområdet med gode tilkørselsforhold, kort afstand til motorvejsnettet og nem adgang til offentlig transport.

Centeret er omgivet af større etageboligbebyggelser og attraktive parcelhuskvarterer, hvilket sikrer et solidt lokalt kundegrundlag. Med ca. 120

gratis parkeringspladser er der gode parkeringsforhold for centerets besøgende.

Boholte Center har en varieret sammensætning af butikker og serviceerhverv, herunder Netto, 365discount, Loop Fitness, frisør, pizzeria, blomsterhandler, skønhedsklinikker, kiosk og apotek. Kombinationen af dagligvarebutikker og øvrige servicefunktioner gør centeret til et naturligt indkøbssted for områdets beboere.



Der er p-pladser direkte udenfor butikken



Linje 101A & 103
100 meter



E47
3,5 km



Køge Station
1,7 km

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

Store Strandstræde 19, 1.,

1255 København K

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, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.