

Invester i



Vær med til at skabe
et nyt kraftcenter for
erhverv og byliv i
Næstved.

JSM 32
Bygget 1960
Ombygget 1964
Kraftværk 10000 kW
Grøntag 1000 m²
Maskinrum 200 m²
Højde 10 m
Produktion 1000 t/år



Invester i Maglemølle - mulighedernes rum

August 2026

Redaktion og grafisk opsætning: Anna Bødtger, Maglemølle A/S

Grafiske elementer: Paarup & co.

Fotos: WillMedia

Indhold

Forord

Om Maglemølle

Udviklingspotentialiet

Oplev PM13

Investorcases

Hermans Hule

Match Padel

Infrastruktur

Fra tung trafik til rolig oase

Forbundet til det hele

Om Næstved

En by i vækst

Udviklingsprojekter



*“Vi befinder os i en
tid, hvor Næstved
transformerer sig og
Maglemølle er med
på rejsen.”*

Johnny Ålbæk Jensen,
Direktør for Maglemølle A/S



Velkommen til den gamle papirfabrik

Kære læser,

Når jeg ser ud over Maglemølles karakteristiske røde mure og de rå, højloftede haller, ser jeg ikke bare fortidens industri. Jeg ser et kraftcenter for fremtidens erhvervsliv i Næstved.

Vi befinder os i en tid, hvor Næstved transformerer sig, og Maglemølle er med på rejsen.

Vores ambition er klar: Vi vil skabe rammerne, hvor store visioner kan få plads.

Med over 8.000 m² store, rå haller og en unik beliggenhed ved kanalen, tilbyder vi noget, man ikke finder andre steder på Sjælland.

I dette magasin kan du læse om hvordan vi udvikler området, hvilke spændende virksomheder der allerede har slået rod, og hvordan den overordnede infrastruktur i Næstved spiller direkte ind i virksomhedernes succes.

Velkommen indenfor på Maglemølle.

Johnny Ålbæk Jensen, Direktør for Maglemølle A/S





Om Maglemølle: Plads til det hele

Maglemølle er mere end blot en erhvervspark. Det er en bydel i udvikling. Med rødder i papirindustrien har vi bevaret den autentiske stemning, som i dag danner rammen om alt fra moderne kontorer og oplevelsesvirksomheder til lagerfaciliteter og

industri. Med vores centrale placering i en af Sjællands største kommuner, Næstved, kan vi tilbyde en kombination af ualmindeligt god beliggenhed og unik arkitektonisk DNA. Begge parametre kan blive store aktiver for en virksomhed.



Udviklingspotentialiet: **Drømme i XL-format**

Vores styrke ligger i de enorme, rå haller, der står tilbage som vidne om områdets industrielle fortid. Det er her vi adskiller os markant fra traditionelle byudviklingsprojekter.

Med loftshøjden og de søjlefri vidder er der næsten ingen begrænsninger for bygningernes anvendelsesmuligheder. Uanset om visionen er et kulturcentrum, topmoderne sportsfaciliteter eller innovativ, let industri, så kan rammerne bære det.



Den rå beton og de industrielle spor giver sjæl og karakter, som ikke kan nybygges. Ved at transformere den eksisterende industrimasse fremfor at rive ned, rammer vi direkte ned i tidens krav om bæredygtighed og cirkulær økonomi; faktorer der fortsat bliver vigtigere for investorer og fonde.

Oplev de historiske bygninger:

PM 13

PM 13 repræsenterer en sjælden mulighed for at præge en af byens mest markante bygningsmasser. Med en kombination af volumen og historisk sjæl, tilbyder vi her rammerne for en virksomhed, der ønsker at transformere deres fysiske tilstedeværelse til et strategisk aktiv.

Ejendommens highlights

Skaleringspotentiale

Lejemålet ligger i direkte forlængelse af Hollænderiet. Ved at sammenlægge arealerne opnås et samlet, sammenhængende erhvervsareal på op til 2.900 m² i ét plan. I flere plan har vi op mod 8000 m² der er klart til udvikling.

Ekstraordinær volumen

1.500 m² rå areal med en imponerende loftshøjde på ca. 9 meter. Rumvolumen giver unikke muligheder for indbygning af indskudte dæk, hvilket kan optimere kvadratmeterudnyttelsen væsentligt.

Arkitektonisk DNA

De historiske haller er præget af storslåede detaljer, der ikke kan genskabes i moderne byggeri.



Visualisering af
anvendelsesmuligheder for PM13



Mulighedernes rum: PM 13 & Hollænderiet

Ved en sammenlægningen af PM13 og Hollænderiet, åbner man muligheden for skabe 2900 m² spændende rum i ét samlet plan.



Anvendelsesmulighederne er mange. Kun fantasien sætter grænser for hvad disse rum skal kunne anvendes til i fremtiden.

Hvad end der er tale om det store, moderne kontormiljø eller en spændende oplevelsesdestination, så kan bygningerne rumme det.



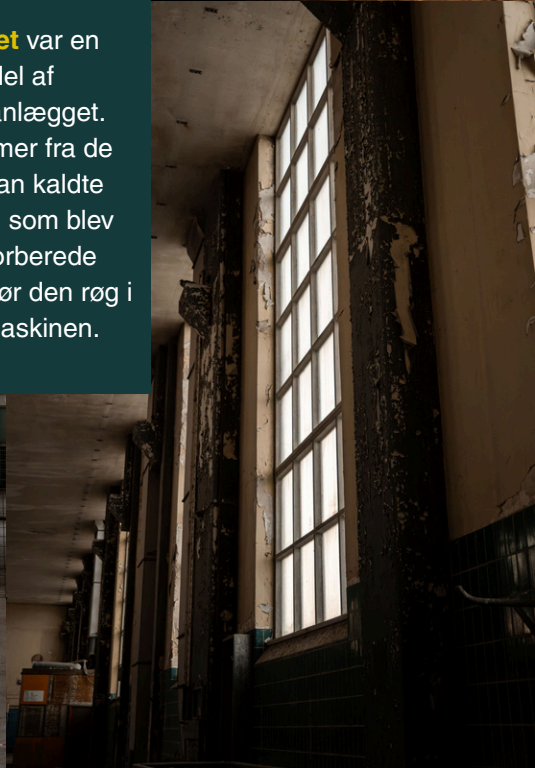


PM 13 og Hollænderiet

tager navn efter de papirmaskiner, der i Maglemølles tid som papirfabrik, var installeret i bygningssmassen.

PM 13 blev etableret i 1960 og var en avanceret papirmaskine til produktion af tissuepapir.

Hollænderiet var en central del af produktionsanlægget. Navnet stammer fra de maskiner, man kaldte "hollændere", som blev brugt til at forberede papirmassen, før den røg i selve papirmaskinen.



Visionen er klar: Vi vil skabe et kraftcenter

Vi søger investorer, der kan se potentialet i at transformere Maglemøllens rå, industrielle sjæl til en moderne destination.

Med op til 8000 m² unikt rum klar til udvikling og en god, central placering i Næstved, skaber vi et kraftcenter for sport, kultur og erhvervsliv.

Investér i byens mest centrale transformation, hvor historisk arkitektur møder fremtidens infrastruktur.



Investorcase: Hermans Hule

En transformation fra industriarv til familiens foretrukne legeland. Her er fortællingen om, hvordan vi skabte rammerne for 1500 m² leg og bevægelse.



Plads til store armbevægelser

Da legelandskæden, Hermans Hule, kiggede mod Næstved, var kravene klare; Masser af kvadratmeter, højt til loftet og en placering, der er let tilgængelig for børnefamilier.

Maglemølles historiske bygninger tilbød netop den volumen og rå struktur, der skulle til.

Udfordringen her var ikke en totalrenovering, men snarere en strategisk optimering. Målet var at transformere de eksisterende haller til et trygt, godkendt og logistisk velfungerende univers for børn og deres forældre.

Maglemølles rolle:

Fundamentet for indflytning

Som ejendomspartner fokuserede vi på at fjerne de administrative og infrastrukturelle sten på vejen. Selvom hallerne stod stærkt, kræver en transformation fra industri til publikumsaktiviteter præcision i de bagvedliggende godkendelser.

- Vi håndterede processen med at få bygningens anvendelse registreret korrekt og godkendt til publikumsorienterede formål. Det sikrede lejer mod ubehagelige overraskelser i opstartsfasen.
- Vi sikrede, at de grundlæggende installationer var klar til overtagelse, herunder adgangsveje og basale forsyninger.
- Vi leverede lokalerne i en stand, hvor Hermans Hule straks kunne påbegynde deres egen indretning med legemoduler og café.



Resultatet:

En destination for hele byen

Siden åbningen i 2025 har Hermans Hule på Maglemølle været en populær destination i Næstved.

"I tæt samarbejde med Johnny og Maglemølle har vi styret sikkert gennem opstartsfasen af vores nye forretning i Næstved. Vi oplever at have et løbende godt samarbejde, og at Maglemølle har været gode til at håndtere de uforudsete udfordringer der naturligt opstår i en opstartsfase."

Assad Shahin, Bestyrende ejer af Hermans Hule, Næstved

Investorcase: Match Padel

En transformation fra historisk papirfabrik til moderne sportsdestination. Her er fortællingen om, hvordan vi transformerede 3400 m² rå industri til et high-end padelcenter.



Visionen:

At give nyt liv til historien

De tusindvis kvadratmeter historiske haller på papirfabrikken er præget af rå beton, enorme loftshøjder og en helt unik industriel sjæl. Udfordringen er altid at bevare den historiske autenticitet, samtidig med at vi vil opgradere de tekniske faciliteter til en moderne, kommerciel standard.

Match Padel Danmark så potentialet i de søjlefrie haller og den rå atmosfære, som passer perfekt til padelsportens urbane profil.



Maglemølles rolle:

Klargøring og "White Box" levering

Vores opgave som ejendoms-partner var at fjerne alle barrierer for investor, så de kunne fokusere 100% på deres kerneforretning. Vi stod for den omfattende renovering:

- Vi stod for sanering af gamle installationer og klargøring af gulve til specialiserede padelunderlag.
- Vi stod for etablering af nye toiletfaciliteter, omklædningsrum og elkapacitet klar til tilslutning.
- Vi stod for håndtering af lokalplaner og godkendelse af bygninger til rekreativ brug i en tidligere industrizone.



Resultatet:

En plug-and-play løsning

Vi leverede en "nøglefærdig" rå hal, hvor Match Padel blot skulle rulle deres baner ud, opsætte interiør i caféområdet og tænde for lyset.

"Det var super vigtigt for vores Time-to-Market, at Maglemølle kunne levere en 'White Box-løsning', hvor vi bare kunne rulle banerne ud. Samarbejdet og tydelig ansvarsfordeling muligheden for at vi kunne fokusere på det der skaber værdi for os og vores brugere (...)"

Tobias Christensen, CCO og joint owner, Matchpadel Danmark.

Infrastruktur:

Fra tung trafik til rolig oase

Fremtidens Maglemølle handler om ophold frem for gennemkørsel. Ved at omdirigere den tunge trafik uden om området, vil vi transformere asfalt til liv. Det vil fjerne støjen og skabe et trygt, grønt miljø, hvor medarbejdere og besøgende har lyst til at færdes.



Gul rute / den nye omfartsvej der leder den tunge trafik udenom området.

Rød rute / nuværende rute hvor trafikken kommer ind igennem området.

Etablering af ny omfartsvej

I dag passerer ca. 23.000 lastbiler igennem området årligt. Med etableringen af en ny omfartsvej forventer vi at kunne reducere trafikken med op imod 85%.

Optimering af parkeringsforhold

Vi har optimeret parkeringskapaciteten og har dermed sikret at vi kan tilbyde gode parkeringsforhold for både medarbejdere og besøgende på området.



Infrastruktur: Forbundet til det hele

Beliggenheden har aldrig været bedre. Næstved er ved at blive koblet endnu tættere på resten af Europa og København.

Maglemølle ligger placeret i tæt nærhed til den store omfartsvej, der i fremtiden vil forbinde Næstved med de nye motorvejsforbindelser



Motorvej rute 54

Den vedtagne motorvej til København vil forkorte rejsetiden markant og gøre det endnu lettere at pendle og transportere varer.

Byggeriet af den helt nye fire-sporede motorvej, der skal erstatte landevejsstrækningen mellem Næstved og Rønnede, forventes at gå i gang i 2027.

Den Sjællandske Tværmotorvej

Politikere og erhvervsliv kæmper for at få etableret en motorvejsstrækning fra Næstved til Kalundborg over Slagelse.

Rejsetiden til Fyn og Jylland via Storebæltsbroen vil med denne motorvejsstrækning, bliver markant forkortet.

Forundersøgelserne til byggeriet forventes igangsat i 2028/29.

Offentlig transport

Med hyppige togforbindelser og kun 44 minutter med tog til Københavns Hovedbanegård, samt direkte forbindelser til Sydsjælland og øerne, er Næstved en central destination.



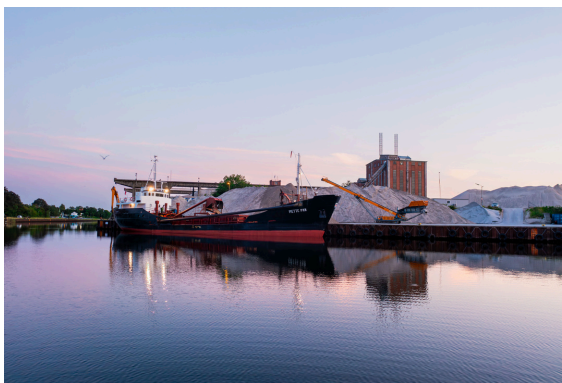
Kilde: Banedanmark

Femern Bælt-forbindelsen

Som porten til syd, vil Næstved og Maglemølle nyde godt af de nye logistiske muligheder, som forbindelsen til Tyskland bringer med sig. Femern bælt-forbindelsen forventes at åbne 2029/30 og vil skære en hel time af rejsetiden mellem Tyskland og Danmark, til fordel for både turisme og transport af varer.

Havnens transformation

Frem mod 2034 flyttes industrihavnen ud af byen. Dette frigør enorme arealer i direkte forlængelse af Maglemølle, der skal bruges til nye boligområder og erhvervsarealer i direkte forlængelse af Næstved bymidte. Projektet er langsigtet, men Maglemølle bliver i fremtiden nabo til byens mest attraktive nye bydel.



Om Næstved:

En by i vækst

Maglemølle står ikke alene. Vi er en integreret del af en kommune, der prioriterer erhvervslivet højt. I 2025 placerede DI's liste over kommunernes erhvervsvenlighed, Næstved som den mest erhvervsvenlige kommune på Sjælland.

Erhvervsfremme

Gennem Næstved Erhvervshus får lokale virksomheder direkte adgang til gratis vejledning om alt fra grøn omstilling og forretningsudvikling til digitalisering.

Næstved Kommune har samlet alle erhvervsfremmeaktører under samme tag, så uanset hvilke udfordringer du som erhvervsdrivende står overfor, kan du søge gratis hjælp og sparring hos organisationerne i Næstved Erhvervshus.

Handelsliv

Næstved er Sydsjællands største handelsby og tiltrækker handlende fra hele Sydsjælland og øerne.

En stærk midtby og et blomstrende butiksliv skaber fundamentet for den vækst, vi ser i hele området.

Kulturliv

Næstved har et rigt kulturliv fuld af festivaler, designmarkeder, lokale initiativer, koncerter og fede arrangementer, som kommer igen år efter år.

Om Næstved:

Udviklingsprojekter

Hotelprojekt i Rådmandshaven

I august 2026 påbegyndes opførslen af et nyt 4-stjernet hotel, med 117 værelser, restaurant og rooftop, få minutters gang fra Næstved Centrum, Susåen, Herlufsholmskoven og Maglemølle.

Udvikling af havnen

Næstved Kommune præsenterede i efteråret 2025 21 anbefalinger til byomdannelse af de bynære havnearealer, der ligger i direkte forlængelse af Maglemølle.

Vi er klar til at gå forrest i denne transformation og bevise det store potentiale der ligger i havneområdet.



Kilde: Udviklingsselskabet Rådmandshaven ApS.



— Maglemølle

■■■ Bynære havnearealer

Tak for at læse med.

Er du klar til at tage næste skridt?

Lad os gå i dialog om dit
udviklingsprojekt, eller måske ønsker
du blot at høre mere om
mulighederne i den karakterfulde,
gamle papirfabrik.

Jeg glæder mig til at høre fra dig.

Johnny Jensen, Direktør

Tlf: +45 51 38 66 50

Mail: joj@maglemoelle.dk

JSM 32
Byggetårn 1980
Anlægget 1984
Køretøjer 100% produktor
Gennemsnit 10-12 km/h
Maksimalhastighed 200 km/h
Højdehastighed 100 km/h
Produktion 10-15 t/dag