

Investér i

maglemølle
Mulighedernes rum

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

INVESTORPROSPEKT · OKTOBER 2026



Investér i Maglemølle – mulighedernes rum

Investorprospekt · Oktober 2026

Redaktion og grafisk opsætning: Anna Bødtger, Maglemølle A/S
Grafiske elementer: Paarup & co.
Fotos: WillMedia
maglemoelle.dk

Indhold



Forord 05

Om Maglemølle 06

Plads til det hele
Udviklingspotentialet

NÆSTE UDVIKLINGSPROJEKT

PM13 & Hollænderiet 08

Nøgletal og highlights
Historien bag navnene
Anvendelsesmuligheder
Eksempler på indretning
Investeringscasen
Maglemølle som partner

Visionen 15

Investorcases 16

Hermans Hule
Match Padel

Infrastruktur 21

Fra tung trafik til rolig oase
Forbundet til det hele

Om Næstved 25

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

Forord

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 prospekt kan du læse om, hvordan vi udvikler området, hvilke spændende virksomheder der allerede har slået rod – og om vores næste store udviklingsprojekt: **PM13 og Hollænderiet**, hvor mulighederne nærmest er uendelige.

Velkommen indenfor på Maglemølle.

Johnny Ålbæk Jensen, direktør for Maglemølle A/S





OM MAGLEMØLLE

Investér i 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 oplevelses-virksomheder til lager og industri.

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



Udviklingspotentialet: **Drømme i XL-format**

Vores styrke ligger i de enorme, rå haller, der står tilbage som vidner 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 anvendelse. 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 bygningsmasse frem for at rive ned imødekommer vi tidens krav om bæredygtighed og cirkulær økonomi – faktorer, der bliver stadig vigtigere for investorer og fonde.



VORES NÆSTE STORE UDVIKLINGSPROJEKT

PM13 & Hollænderiet

To historiske produktionshaller i hjertet af den gamle papirfabrik. Sammen kan de blive en af Næstveds mest markante nye adresser, med 2.900 m² i ét plan og plads til næsten alt.

Her er udviklings- og anvendelsesmulighederne nærmest uendelige. På de følgende sider kan du se, hvad bygningerne rummer, hvad de kan blive til, og hvordan vi som ejendomspartner gør vejen fra idé til indflytning kort.

PM13 & HOLLÆNDERIET

Bygningerne **i tal**

2.900 m²

samlet erhvervsareal i ét plan, når PM13 og Hollænderiet lægges sammen

1.500 m²	råt areal i PM13
ca. 9 m	loftshøjde i PM13
8.000 m²	op mod – klar til udvikling i flere plan
1960	PM13 etableret som papirmaskine

Ejendommens highlights

Skaleringspotentiale

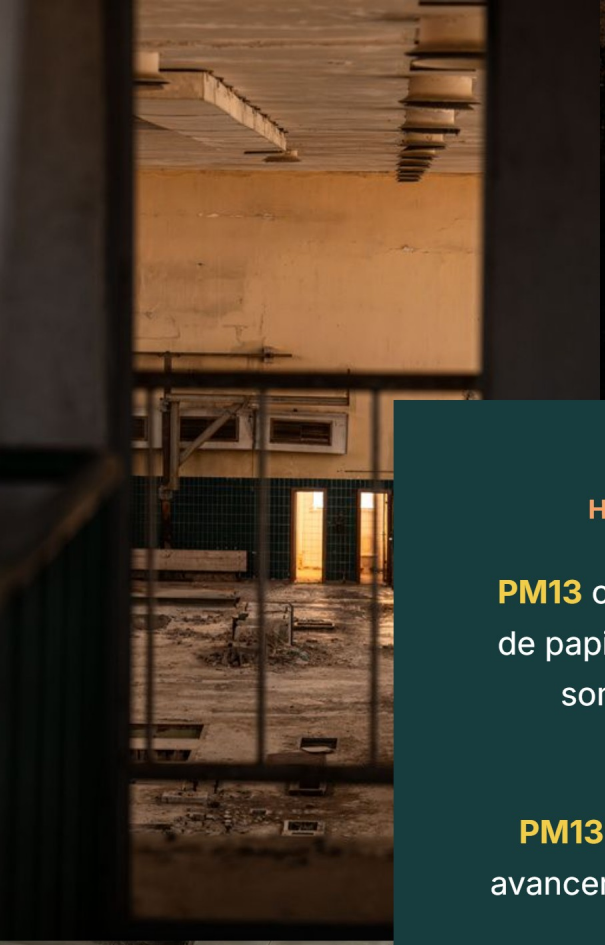
PM13 ligger i direkte forlængelse af Hollænderiet. Ved at lægge arealerne sammen opnås et samlet, sammenhængende erhvervsareal på op til 2.900 m² i ét plan.

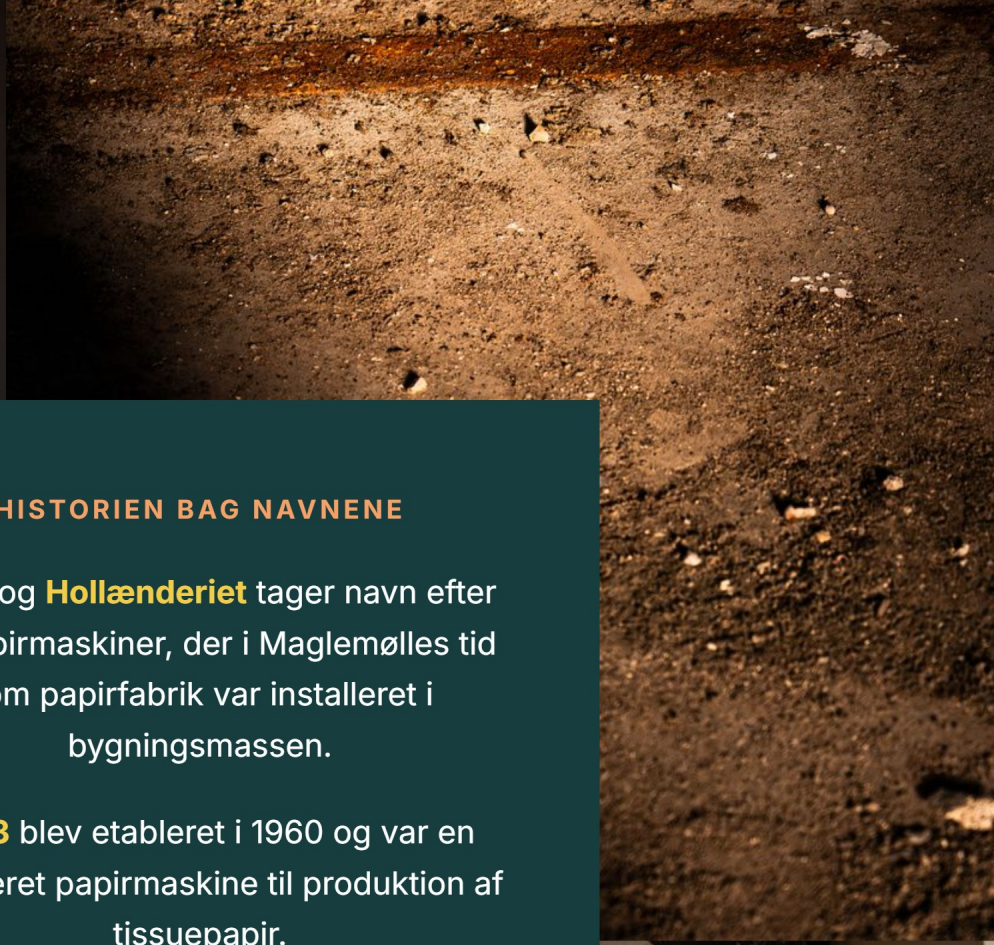
Ekstraordinær volumen

Med en loftshøjde på ca. 9 meter giver rumvolumen unikke muligheder for at indbygge indskudte dæk, så kvadratmeterudnyttelsen kan øges væsentligt.

Arkitektonisk DNA

De historiske haller er præget af storslåede detaljer, store vinduespartier og industrielle spor, der ikke kan genskabes i moderne byggeri.





HISTORIEN BAG NAVNENE

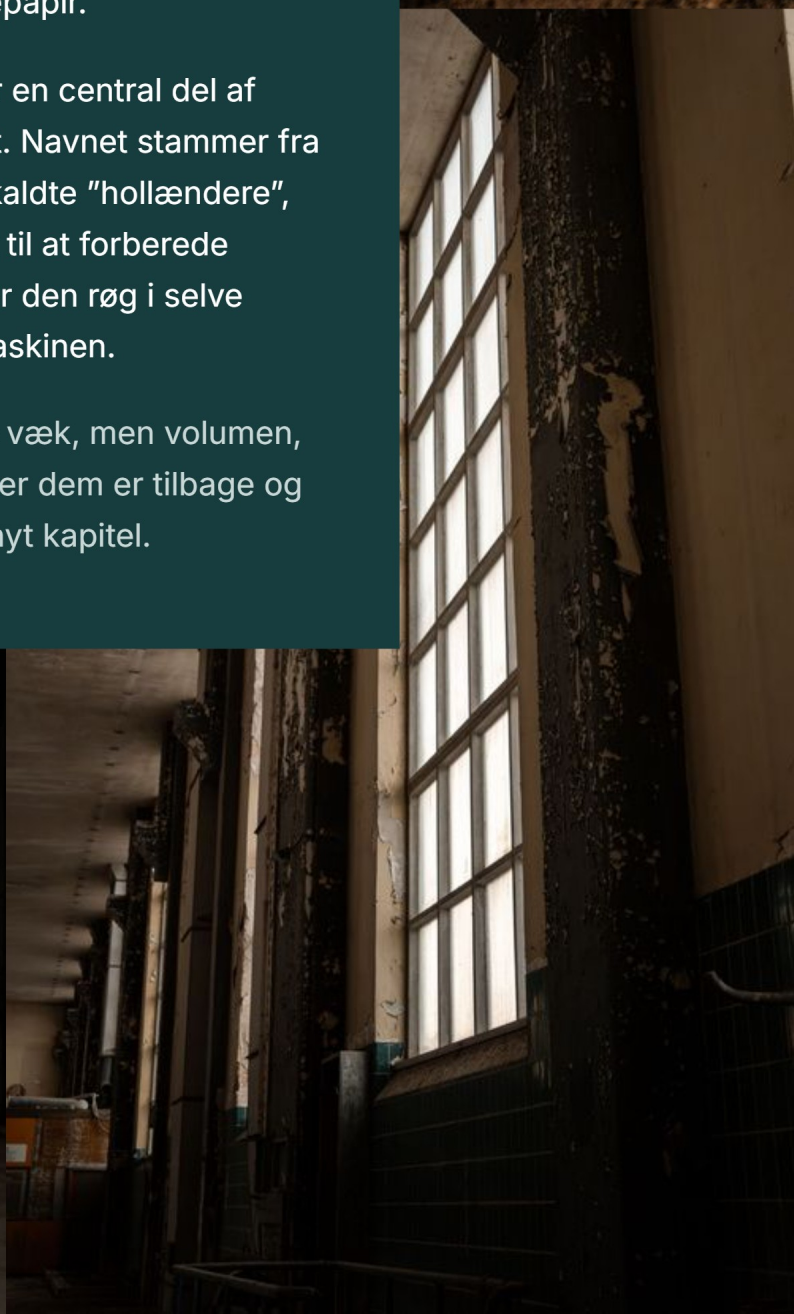
PM13 og **Hollænderiet** tager navn efter de papirmaskiner, der i Maglemølles tid som papirfabrik var installeret i bygningsmassen.

PM13 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.

I dag er maskinerne væk, men volumen, lyset og sporene efter dem er tilbage og klar til et nyt kapitel.







Visualisering af anvendelsesmuligheder for PM13

PM13 & HOLLÆNDERIET

Mulighedernes rum: **kun fantasien sætter grænser**

Ved at lægge PM13 og Hollænderiet sammen åbnes muligheden for 2.900 m² spændende rum i ét samlet plan. Bygningerne kan rumme én stor aktør eller flere funktioner, der spiller sammen og trækker besøgende til hinanden.

Oplevelse og fritid

Golfsimulatorer, bowling, petanque og andre aktiviteter under tag hele året rundt.

Kultur og events

Koncerter, scener, udstillinger og arrangementer i rammer med historisk sjæl.

Sport og bevægelse

Høje, åbne haller til sport, der kræver volumen, som Match Padel allerede har vist.

Mad, bar og lounge

Restaurant, bar eller café, der kan stå alene eller binde de øvrige funktioner sammen.

Kontor og fællesskaber

Moderne kontormiljøer, mødelokaler og konferencefaciliteter med industriel karakter.

Let industri og showroom

Værksteder, produktion og showrooms, hvor plads og loftshøjde er afgørende.

Eksempler på **indretning**

Uanset om der er tale om et stort, moderne kontormiljø eller en spændende oplevelsesdestination, kan bygningerne rumme det. Planskitserne viser to bud på, hvordan arealerne kan disponeres.



Kontor og mødefaciliteter

Reception · lounge · åbent kontor · mødelokaler · konference · køkken



Oplevelse og fritid

Golfsimulation · bar og lounge · bowling · petanque





Visualiseringer og planskitser er illustrative eksempler på mulig anvendelse.

INVESTERINGSCASEN

Hvorfor PM13 – og hvorfor nu?

01

Unik bygningsmasse

Volumen, lys og historiske detaljer, der ikke kan genskabes i nybyggeri – og som giver en adresse med egen identitet.

02

Plads til at vokse

Fra 1.500 m² i PM13 til 2.900 m² i ét plan med Hollænderiet – og op mod 8.000 m² klar til udvikling i flere plan.

03

Bæredygtig transformation

Genbrug af eksisterende bygninger frem for nedrivning imødekommer kravene til bæredygtighed og cirkulær økonomi, som investorer og fonde vægter stadig højere.

04

En by i bevægelse

Havneomdannelsen, et nyt hotel i Rådmandshaven og Sjællands mest erhvervsvenlige kommune (DI 2026) lige omkring Maglemølle.

05

Bedre adgang på vej

En ny omfartsvej forventes at reducere den tunge trafik gennem området med op mod 85 %, og motorvej rute 54 mod København ventes i gang i 2027.

06

Dokumenteret erfaring

Hermans Hule (1.500 m²) og Match Padel (3.400 m²) viser, at vi kan omdanne rå industri til velfungerende destinationer.

PM13 og Hollænderiet er klar til den næste aktør, der vil give historien nyt liv.

PM13 & HOLLÆNDERIET

Maglemølle som partner: **fra idé til indflytning**

Som ejendomspartner fjerner vi de administrative og praktiske sten på vejen, så du kan fokusere på din kerneforretning. Det har vi gjort for Hermans Hule og Match Padel og det er den samme tilgang, vi tager med ind i PM13 og Hollænderiet.

1

Dialog og fremvisning

Vi viser dig rundt i hallerne og lytter til din vision og dine behov.

2

Koncept og disponering

Sammen finder vi den rette størrelse og indretning. Liuge fra et enkelt lejemål til hele det samlede plan.

3

Myndigheder og godkendelser

Vi håndterer lokalplaner, registrering af anvendelse og godkendelser, så der ikke opstår ubehagelige overraskelser.

4

Klargøring og "white box"

Sanering, gulve, toiletter, omklædning, adgangsveje og elkapacitet - klar til din indretning.

5

Indflytning og opstart

Du rykker ind og kan fokusere på det, der skaber værdi med os som tæt samarbejdspartner, også efter åbningen.

Lad os tale om din idé

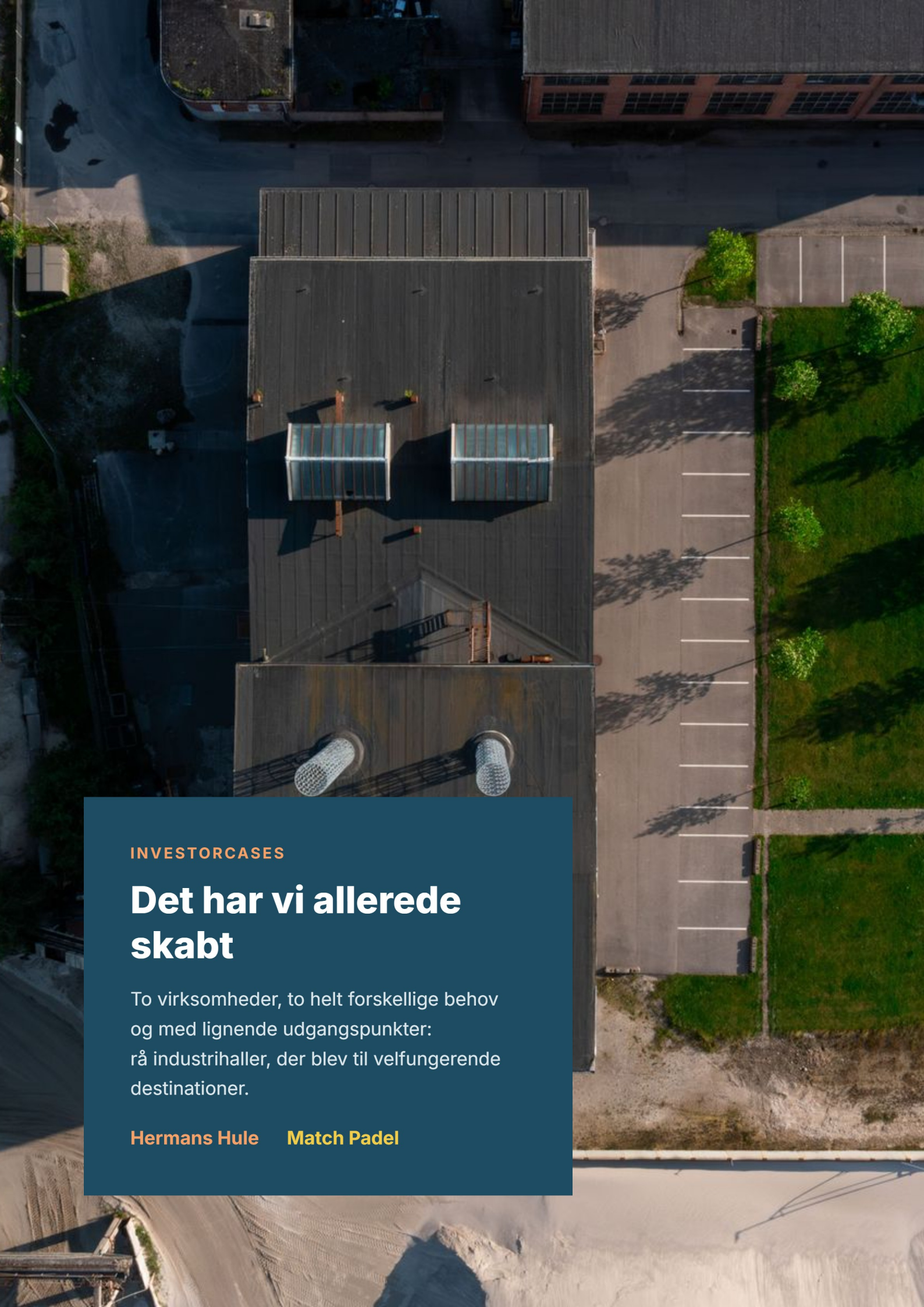
Vi er åbne for dialog om den samarbejdsform, der passer til netop dit projekt. Kontakt Johnny Ålbæk Jensen på +45 51 38 66 50 eller joj@maglemoelle.dk.

Visionen er klar:
Vi vil skabe et kraftcenter

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

Med op mod 8.000 m² unikt rum klar til udvikling og en central placering i Næstved skaber vi et kraftcenter for sport, kultur og erhvervsliv – med PM13 og Hollænderiet som næste skridt.

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



INVESTORCASES

Det har vi allerede skabt

To virksomheder, to helt forskellige behov og med lignende udgangspunkter: rå industrihaller, der blev til velfungerende destinationer.

Hermans Hule Match Padel

Investorcase:
Hermans Hule

En transformation fra industriarv til familiens foretrukne legeland. Her er fortællingen om, hvordan vi skabte rammerne for 1.500 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 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 – så lejer undgik 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 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 omdannede 3.400 m² rå industri til et high-end padelcenter.





Visionen:
At give nyt liv til historien

De tusindvis af 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 opgraderer de tekniske faciliteter til en moderne, kommerciel standard.

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

Maglemølles rolle:
Klargøring og "white box"-levering

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

- Sanering af gamle installationer og klargøring af gulve til specialiserede padelunderlag.
- Etablering af nye toiletfaciliteter, omklædningsrum og elkapacitet klar til tilslutning.
- 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, sætte interiør op 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 den tydelige ansvarsfordeling gjorde det muligt for os at fokusere på det, der skaber værdi for os og vores brugere (...)"

Tobias Christensen, CCO og medejer, Match Padel 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 fjerner støjen og skaber et trygt, grønt miljø, hvor medarbejdere og besøgende har lyst til at færdes.



Gul rute: den nye omfartsvej, der leder den tunge trafik uden om området

Rød rute: nuværende rute, hvor trafikken kører igennem området

op mod 85 %

Ny omfartsvej

I dag passerer ca. 23.000 lastbiler gennem området årligt. Med en ny omfartsvej forventer vi at kunne reducere trafikken med op mod 85 %.



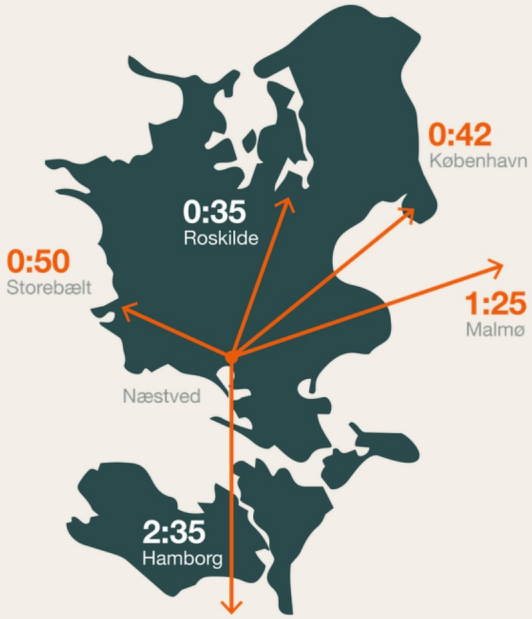
Optimerede parkeringsforhold

Vi har udvidet parkeringskapaciteten og sikret gode forhold for både medarbejdere og besøgende.

INFRASTRUKTUR

Forbundet til det hele

Beliggenheden har aldrig været bedre. Næstved er ved at blive koblet endnu tættere på resten af Europa og København – og Maglemølle ligger tæt på den store omfartsvej, der i fremtiden vil forbinde Næstved med de nye motorvejsforbindelser.



KØRETID FRA NÆSTVED	
Roskilde	**0:35**
København	**0:42**
Storebælt	**0:50**
Malmø	**1:25**
Hamborg	**2:35**

44 min.
med tog til Københavns Hovedbanegård

INFRASTRUKTUR

Nye motorveje på vej



Motorvej rute 54

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

Byggeriet af den nye firesporede 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. Den vil markant forkorte rejsetiden til Fyn og Jylland via Storebæltsbroen.

Forundersøgelserne til byggeriet forventes igangsat i 2028/29.

Offentlig transport

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



Kilde: Banedanmark



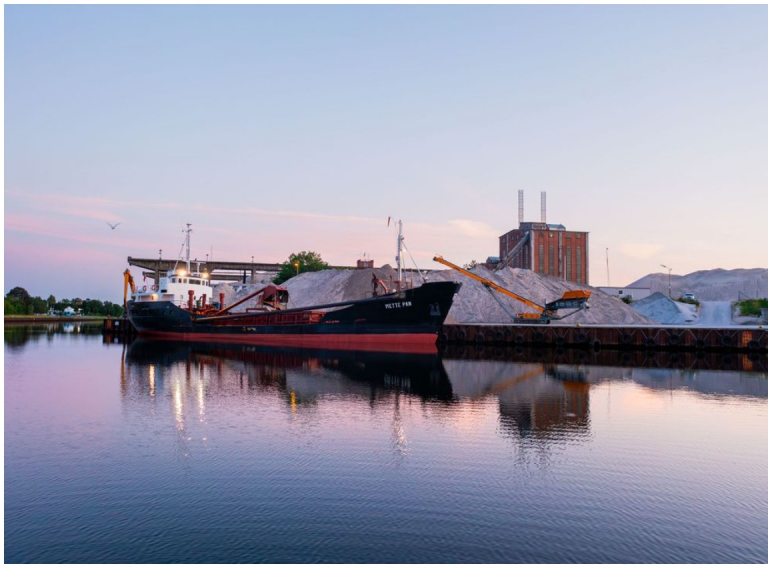
Kilde: femern.com

Femern Bælt-forbindelsen

Som porten mod 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 gavn for både turisme og varetransport.

Havnens transformation

Frem mod 2034 flyttes industrihavnen ud af byen. Det frigør store arealer i direkte forlængelse af Maglemølle til nye boligområder og erhvervsarealer i forlængelse af Næstved bymidte. Projektet er langsigtet, men Maglemølle bliver 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 over for, 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 arrangementer, som kommer igen år efter år.

Foto: Næstved City

Udviklingsprojekter

Hotelprojekt i Rådmandshaven

Med byggestart i august 2026 opføres et nyt 4-stjernet hotel med 117 værelser, restaurant og rooftop – få minutters gang fra Næstved Centrum, Susåen, Herlufsholmskoven og Maglemølle.



Kilde: Udviklingsselskabet Rådmandshaven ApS

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 vise det store potentiale, der ligger i havneområdet.



Maglemølle Bynære havnearealer

Maglemølle ligger midt i det hele. Mellem bymidten, den kommende havnebydel og de nye forbindelser.



Tak for at læse med.

Er du klar til at tage næste skridt?

Lad os gå i dialog om dit udviklingsprojekt, hvad end der er i PM13 og Hollænderiet eller et andet sted på Maglemølle. Eller måske vil du blot høre mere om mulighederne i den karakterfulde, gamle papirfabrik.

Jeg glæder mig til at høre fra dig.

Johnny Ålbæk Jensen, direktør

Tlf.: +45 51 38 66 50
Mail: joj@maglemoelle.dk

maglemølle
Mulighedernes rum