

Selskabshandel

Investeringsportefølje af boligudlejningsejendomme



Kr.: 10.350.000



Afkast: 7,9%



Areal m²: 1.958 m²



Kr./m²: 5.286

Introduktion

Spændende investeringsportefølje af boligudlejningsejendomme med gode beliggenheder i Brørup.

Jernbanegade 4, 6650 Brørup: Ejendommen er oprindelig opført i 1893 og har løbende gennem årene fået udarbejdet udvendig vedligeholdelse.

Ejendommen består af 7 boliglejemål samt 1 erhvervslejemål. Hertil har ejendommen en grund på i alt 1117 m². De 7 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over 2-værelses lejligheder hhv. to på 52 m², en på 56 m², en på 57 m², en på 59 m² og to på 64 m². Erhvervslejemålet er beliggende i kælderens.

Nørregade 4, 6650 Brørup: Ejendommen er oprindelig opført i 1885 og har fået en til-/ombygning i år 2006. Ejendommen har også løbende gennem årene fået udarbejdet udvendig vedligeholdelse.

Ejendommen består af 3 boliglejemål samt 1 erhvervslejemål og en garage. Hertil har ejendommen en grund på i alt 644 m². De 3 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over to 3-værelses lejligheder på 66 - 73m², en 4-værelses lejlighed på 95m² og et erhvervslejemål på 263 m², som i dag står tomt.

Nørregade 9, 6650 Brørup: Ejendommen er oprindelig opført i 1892 og har fået en til-/ombygning i år 1986. Ejendommen har også løbende gennem årene fået udarbejdet udvendig vedligeholdelse.

Ejendommen består af 7 boliglejemål samt 1 erhvervslejemål og 2 garager/skur. Hertil har ejendommen en grund på i alt 433 m². De 7 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over 2- og 3-værelses lejemål på 45 til 85m². Erhvervslejemålet er registreret på 55m².

Nørregade 13, 6650 Brørup: Ejendommen er oprindelig opført i 1921 og har fået en til-/ombygning i år 1988. Ejendommen har også løbende gennem årene fået udarbejdet udvendig vedligeholdelse.

Ejendommen består af 3 boliglejemål. Hertil har ejendommen en grund på i alt 342 m². De 3 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over to 2-værelses lejligheder på 74-77m² og en 1-værelses lejlighed på 94m².

Nørregade 26, 6650 Brørup: Ejendommen er oprindelig opført i 1910 og har fået en til-/ombygning i år 1993. Ejendommen har også løbende gennem årene fået udarbejdet udvendig vedligeholdelse.

Ejendommen består af 4 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Hertil har ejendommen en grund på i alt 169 m². De 4 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over en 2-værelses lejligheder på 40m², to 4-værelses lejligheder på 80m² og en 1-værelses lejlighed på 23m². Erhvervslejemålet er registreret til 45m².

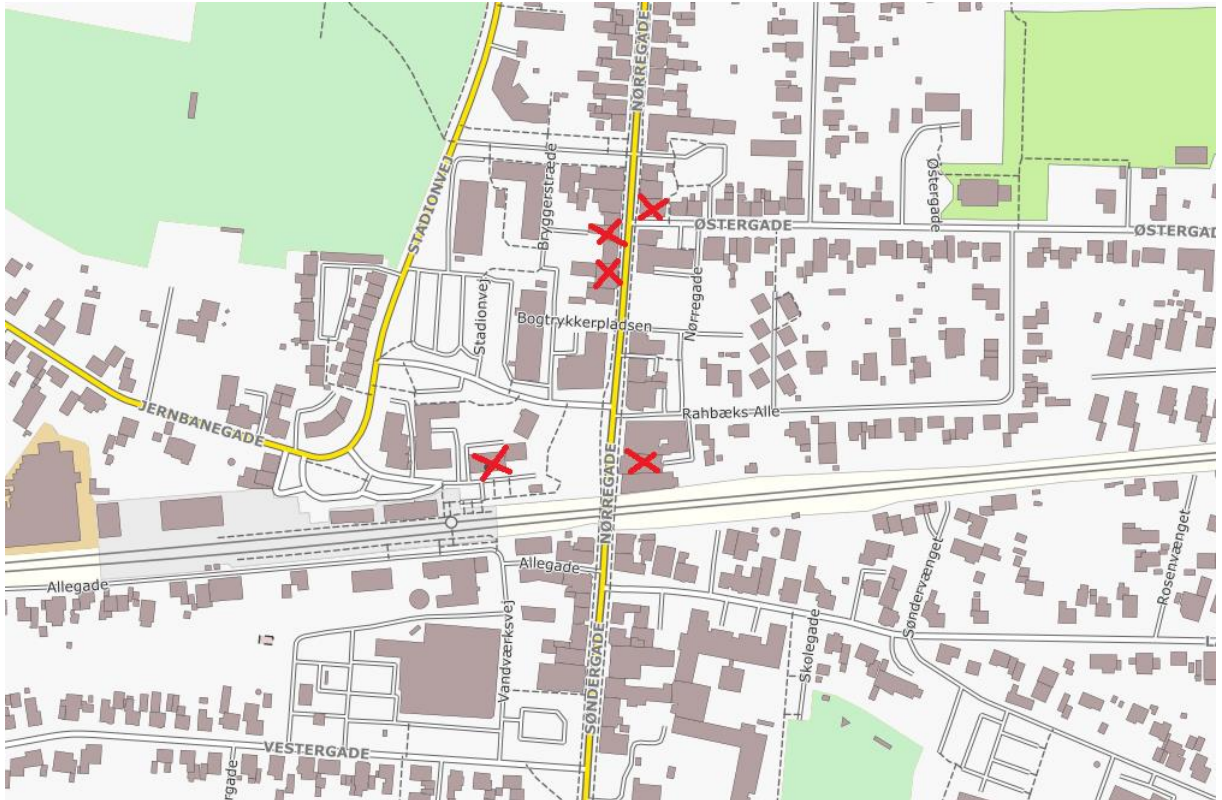
Alle boliglejemål har eget køkken og badeværelse.

Gårdarealerne tilhørende ejendommene anvendes primært til parkeringsforhold, som benyttes af ejendommens lejere og kunder.

Ved prisforslag på kr. 10.350.000 og en forudsætning at der kan opnås en 60% belåningsramme og ved valg af finansiering på F5 (opgøres til 3,56 inkl. bidragssats) giver ejendommen et afkast på ca. 14% af den investerede kapital.

De 5 ejendomme er placeret i selskabet Udlejningsgården ApS (cvr nr. 16833207), som de eneste aktiver i selskabet, hvormed der lægges op til en mulig selskabshandel. Det fremgår af seneste Årsrapport 2023, at værdien er kr. 8.700.000. Selskabet har en egenkapital på kr. 3.921.984 og der er hensat et beløb til udskudt skat på kr. 1.199.881

Placering



Økonomi

Indtægter

| Nr. | Lejer | Adresse | Type | Areal m2 | Årlig leje | Leje pr. m2 | Depositum |
|-----|---------|-------------------------|----------|----------|------------|-------------|-----------|
| 1 | Udlejet | Jernbanegade 4, st.tv. | Beboelse | 64 | 45.600 | 713 | 11.400 |
| 2 | Udlejet | Jernbanegade 4, st.th. | Beboelse | 52 | 37.200 | 715 | 9.900 |
| 3 | Udlejet | Jernbanegade 4, st.mf. | Beboelse | 64 | 43.200 | 675 | 10.500 |
| 4 | Udlejet | Jernbanegade 4, st.mf. | Beboelse | 57 | 42.000 | 737 | 9.600 |
| 5 | Udlejet | Jernbanegade 4, 1.tv. | Beboelse | 57 | 42.000 | 737 | 10.500 |
| 6 | Udlejet | Jernbanegade 4, 1.th. | Beboelse | 65 | 48.000 | 738 | 9.390 |
| 7 | Udlejet | Jernbanegade 4, 1.mf. | Beboelse | 57 | 39.600 | 695 | 11.595 |
| 8 | Udlejet | Jernbanegade 4, kld. | Erhverv | 40 | 25.531 | 638 | - |
| 9 | Udlejet | Nørregade 4, 1.tv. | Beboelse | 75 | 52.800 | 704 | 12.900 |
| 10 | Udlejet | Nørregade 4, 1.th. | Beboelse | 75 | 52.800 | 704 | 12.900 |
| 11 | Udlejet | Nørregade 4, 2. | Beboelse | 110 | 64.800 | 589 | 15.900 |
| 12 | Ledig | Nørregade 4, st. | Erhverv | 263 | 26.300 | 100 | |
| 13 | Udlejet | Nørregade 4, 3 stk. | Garager | | 10.800 | | |
| 14 | Udlejet | Nørregade 9, st.tv. | Erhverv | 55 | 42.701 | 776 | - |
| 15 | Udlejet | Nørregade 9, 1.tv. | Beboelse | 75 | 51.000 | 680 | 12.750 |
| 16 | Udlejet | Nørregade 9, 1.th. | Beboelse | 57 | 40.200 | 705 | 8.745 |
| 17 | Udlejet | Nørregade 9, 2.tv. | Beboelse | 47 | 42.000 | 894 | 10.200 |
| 18 | Udlejet | Nørregade 9, 2.th. | Beboelse | 47 | 42.000 | 894 | 9.900 |
| 19 | Udlejet | Bryggerstræde 10 | Beboelse | 70 | 55.200 | 789 | 13.500 |
| 20 | Udlejet | Bryggerstræde 10Ast.tv. | Beboelse | 65 | 54.268 | 835 | 13.200 |
| 21 | Udlejet | Bryggerstræde 10Ast.th. | Beboelse | 84 | 60.825 | 724 | 15.000 |
| 22 | Udlejet | Nørregade 13, st. | Beboelse | 78 | 56.400 | 723 | 14.100 |
| 23 | Udlejet | Nørregade 13, 1. | Beboelse | 79 | 56.160 | 711 | 11.100 |
| 24 | Udlejet | Nørregade 13, 2. | Beboelse | 70 | 40.560 | 579 | 11.250 |
| 25 | Udlejet | Nørregade 26, st.tv. | Erhverv | 40 | 36.554 | 914 | 7.500 |
| 26 | Udlejet | Nørregade 26, st.mf. | Beboelse | 80 | 52.800 | 660 | 13.200 |
| 27 | Udlejet | Nørregade 26, 1.tv. | Beboelse | 63 | 45.600 | 724 | 11.100 |
| 28 | Udlejet | Nørregade 26, 1.th. | Beboelse | 65 | 45.600 | 702 | 13.005 |
| 29 | Udlejet | Nørregade 26, 2. | Beboelse | 85 | 61.200 | 720 | 13.800 |
| | | | | 2039 | 1.313.698 | 644 | 292.935 |

Bemærkninger til lejemål nr.:

15,16 og 17 - Til hver af lejemålene hører et skur

Driftsudgifter

| Driftsudgifter | Pris m ² /lejl. (kr.) | Udgift/år (kr.) | Notat (kr.) |
|-----------------------|----------------------------------|-----------------|--------------|
| Grundskyld | | 32.026 | Faktisk 2024 |
| Renovation | | 61.046 | Faktisk 2024 |
| Vedligeholdelse | 1.548 m ² á kr. 103 | 160.200 | Anslået |
| Forsikring | | 37.305 | Faktisk 2024 |
| Forbrugsregnskab | | 23.128 | Anslået |
| Fælles forbrug | | 55.639 | Anslået |
| Vicevært | kr. 2.000/lejl. | 56.000 | Anslået |
| Administration | kr. 3.000/lejl. | 84.000 | Anslået |
| Udgifter i alt | | 509.345 | |

VEDLIGEHOLDELSKONTI

Regnskabskonti BRL § 119 kr. 311.793,36 Pr. 31.12.2023

Bindingskonti GI BRL § 120* kr. 321.636,01 Pr. 31.12.2023

* § 120 saldoen er ikke nødvendigvis udtryk for indestående på kontoen

Forrentning

Opgørelse af nettoleje:

| Post | Beløb (kr.) |
|--|----------------|
| Ejendommens årlige leje/bruttoleje jf. ovenfor | 1.313.698 |
| Ejendommens driftsudgifter jf. ovenfor | 509.345 |
| Ejendommens nettoleje | 804.353 |

Købers kapitalbehov (anslået):

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Ejendommens kontantpris | kr. | 10.350.000 |
| 50 % af tinglysningsafgift – skøde | kr. | 31.975 |
| Advokatsalær og tinglysning skøde/berigtigelse (inkl. moms) | kr. | 105.000 |
| Refusion af deposita | kr. | -292.935 |
| Købers kapitalbehov | kr. | 10.194.040 |

Startforrentning på kontantbasis, 1. år, vejledende:

Kr. 804.353 x 100

Kr. 10.194.040

= 1. års startforrentning 7,9 % (anslået)

Disclaimer:

De anførte lejeindtægter er baseret på oplysninger fra sælger. Køber opfordres til at gennemgå udleveret lejeliste, lejekontrakter og andet materiale for verificering af oplysninger. Køber er endvidere bekendt med, at der ved opgørelsen af ejendommens driftsudgifter er tale om en kombination af faktiske og anslåede driftsudgifter med anvendelse af normal. Køber opfordres til at beregne eget budget samt verificere oplysninger om faktiske udgifter med udleveret materiale herom. Købers anslåede kapitalbehov og startforrentning er anslået på baggrund af en række forudsætninger, som muligvis ikke er opnåelige for Køber. Køber opfordres til at udarbejde egne beregninger i samarbejde med købers pengeinstitut og rådgivere, idet ejendomsmægleren ikke kan holdes ansvarlig for rigtigheden af de i prospektet afgivne oplysninger.

ooo000ooo

Ejendommens data

Beliggenhed:

Adresse: Jernbanegade 4
Nørregade 4
Nørregade 9/Bryggerstræde 10
Nørregade 13
Nørregade 26, 6650 Brørup

Matr.nr.: 1h Tuesbøl By, Brørup,
11gp, 11ag, 11dc og 11v Eskelund By, Brørup,
11ae Eskelund By, Brørup,
11gæ, 11aa og 11iy Eskelund By, Brørup,
11de Eskelund By, Brørup

Kommune: Vejen

Varme: Fjernvarme

Installationer/løsøre:

Kloakering:

Vand:

Offentlig

Almen

Jernbanegade 4

Arealer

Grundareal: 1.117 m²
Bebygget areal: 232 m²
Antal bygninger: 1
Boligareal: 404 m²
Areal i alt: 404 m²
Kælderareal: 210 m²

Øvrigt:

Opførelsesår: 1893
Off. ejendomsværdi: 1.450.000
Grundværdi: 2.877.000
Forsikringsforhold: Topdanmark
Zonestatus: Byzone
Lokalplan: 39
Kommuneplan: 2.C.01
Energimærke: D

Nørregade 4

Arealer

Grundareal: 644 m²
Bebygget areal: 317 m²
Antal bygninger: 2
Boligareal: 234 m²
Erhvervsareal: 263 m²
Areal i alt: 497 m²
Kælderareal: 42 m²
Carporte: 54 m²

Øvrigt:

Opførelsesår: 1885 – 2004
Off. ejendomsværdi: 1.500.000
Grundværdi: 1.423.200
Forsikringsforhold: Topdanmark
Zonestatus: Byzone
Lokalplan: 17
Kommuneplan: 2.C.01
Energimærke: D

Nørregade 9/Bryggerstræde 10**Arealer**

| | |
|------------------|--------------------|
| Grundareal: | 433 m ² |
| Bebygget areal: | 272 m ² |
| Antal bygninger: | 2 |
| Boligareal: | 290 m ² |
| Erhvervsareal: | 202 m ² |
| Areal i alt: | 492 m ² |

Øvrigt:

| | |
|---------------------|------------|
| Opførelsesår: | 1892–1986 |
| Off. ejendomsværdi: | 1.400.000 |
| Grundværdi: | 1.312.000 |
| Forsikringsforhold: | Topdanmark |
| Zonestatus: | Byzone |
| Lokalplan: | 24 |
| Kommuneplan: | 2.C.01 |
| Energimærke: | B/C |

Nørregade 13**Arealer**

| | |
|------------------|--------------------|
| Grundareal: | 342 m ² |
| Bebygget areal: | 106 m ² |
| Antal bygninger: | 1 |
| Boligareal: | 245 m ² |
| Areal i alt: | 245 m ² |

Øvrigt:

| | |
|---------------------|------------|
| Opførelsesår: | 1921 |
| Off. ejendomsværdi: | 860.000 |
| Grundværdi: | 1.084.000 |
| Forsikringsforhold: | Topdanmark |
| Zonestatus: | Byzone |
| Lokalplan: | 42 |
| Kommuneplan: | 2.C.01 |
| Energimærke: | D |

Nørregade 26/Østergade 1A**Arealer**

| | |
|------------------|--------------------|
| Grundareal: | 169 m ² |
| Bebygget areal: | 120 m ² |
| Antal bygninger: | 1 |
| Boligareal: | 252 m ² |
| Erhvervsareal: | 68 m ² |
| Areal i alt: | 320 m ² |

Øvrigt:

| | |
|---------------------|------------|
| Opførelsesår: | 1910 |
| Off. ejendomsværdi: | 1.100.000 |
| Grundværdi: | 1.257.000 |
| Forsikringsforhold: | Topdanmark |
| Zonestatus: | Byzone |
| Lokalplan: | 17 |
| Kommuneplan: | 2.C.01 |
| Energimærke: | D |

Disclaimer:*Vedrørende arealer og oplysninger:*

Arealer og oplysninger er i henhold til BBR-meddelelse og tilgængelige data på www.OIS.dk på tidspunktet for udarbejdelse af salgsprospektet. Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospektet.

Ejendomsvurderinger:

Den oplyste ejendomsværdi knytter sig til den seneste ejendomsvurdering for ejendommen. Den oplyste grundværdi udgør den foreløbige grundværdi ansat for ejendommen for opkrævningsåret 2024. Køber er opmærksom på, at der er et nyt ejendomsvurderingssystem under udarbejdelse, som kan få væsentlig betydning for opkrævingen af skatter og afgifter for ejendommen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af det nye ejendomsvurderingssystem.

Servitutter/tinglyste byrder: Køber opfordres til at gennemgå ejendommens tinglyste servitutter og byrder, som kan findes på www.tinglysning.dk.

ooo000ooo

Kontakt

Alle henvendelser vedrørende ejendommen samt aftale om besigtigelse bedes ske til Simon Nielsen, som kan kontaktes pr. telefon på +45 28 96 56 07 eller e-mail simon.nielsen@lassenerhverv.dk.

Alle henvendelser behandles naturligvis i fuld fortrolighed.

Mægler forbeholder sig ret til mellemsalg. Der tages endvidere forbehold for trykfejl.

ooo000ooo

Billeder



Jernbanegade 4



Jernbanegade 4, 1.tv.



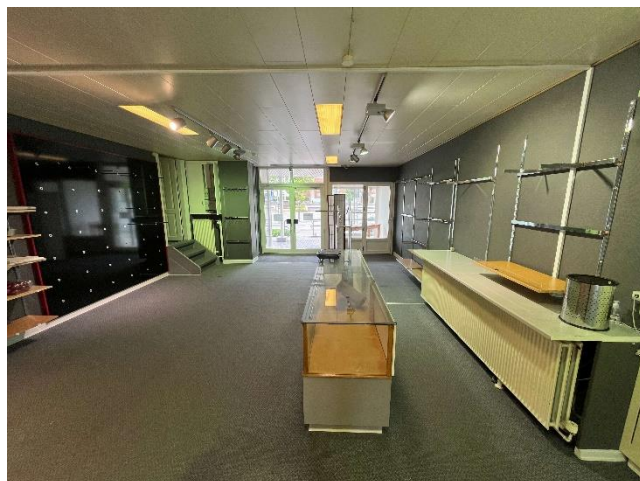
Jernbanegade 4, 1.tv.



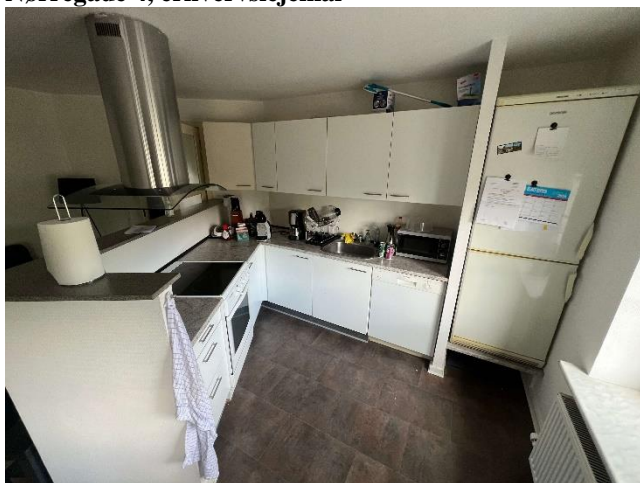
Jernbanegade 4, 1.tv.



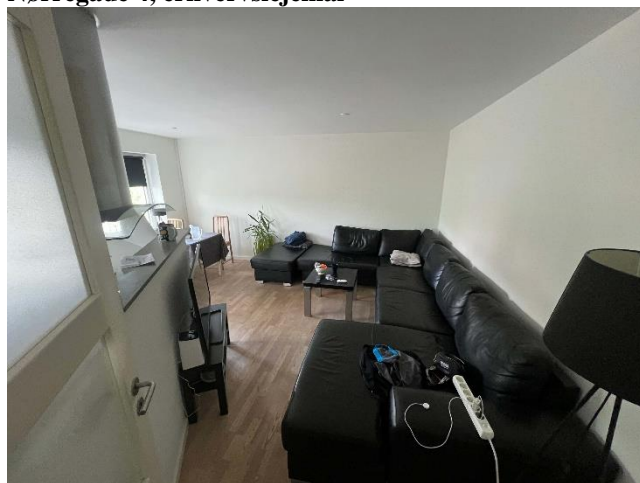
Nørregade 4, erhvervslejemål



Nørregade 4, erhvervslejemål



Nørregade 4, 1.tv.



Nørregade 4, 1.tv.



Nørregade 4, 2. sal



Nørregade 4, 2. sal



Nørregade 9



Nørregade 9, 1.tv.



Nørregade 9, 1.tv.



Nørregade 9, 1.tv.



Nørregade 13



Nørregade 13, st.

LASSEN ERHVERV



Nørregade 13, st.



Nørregade 13, st.



Nørregade 26



Nørregade 26, 1.tv.