

# Selskabshandel

## Investeringsportefølje af boligudlejningsejendomme



**LASSEN ERHVERV**



Kr.: 10.350.000



Afkast: 8,1%



Areal m<sup>2</sup>: 1.958 m<sup>2</sup>



Kr./m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup>. De 7 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over 2-værelses lejligheder hhv. to på 52 m<sup>2</sup>, en på 56 m<sup>2</sup>, en på 57 m<sup>2</sup>, en på 59 m<sup>2</sup> og to på 64 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. De 3 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over to 3-værelses lejligheder på 66 - 73m<sup>2</sup>, en 4-værelses lejlighed på 95m<sup>2</sup> og et erhvervslejemål på 263 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>. De 7 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over 2- og 3-værelses lejemål på 45 til 85m<sup>2</sup>. Erhvervslejemålet er registreret på 55m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>. De 3 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over to 2-værelses lejligheder på 74-77m<sup>2</sup> og en 1-værelses lejlighed på 94m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>. De 4 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over en 2-værelses lejligheder på 40m<sup>2</sup>, to 4-værelses lejligheder på 80m<sup>2</sup> og en 1-værelses lejlighed på 23m<sup>2</sup>. Erhvervslejemålet er registreret til 45m<sup>2</sup>.

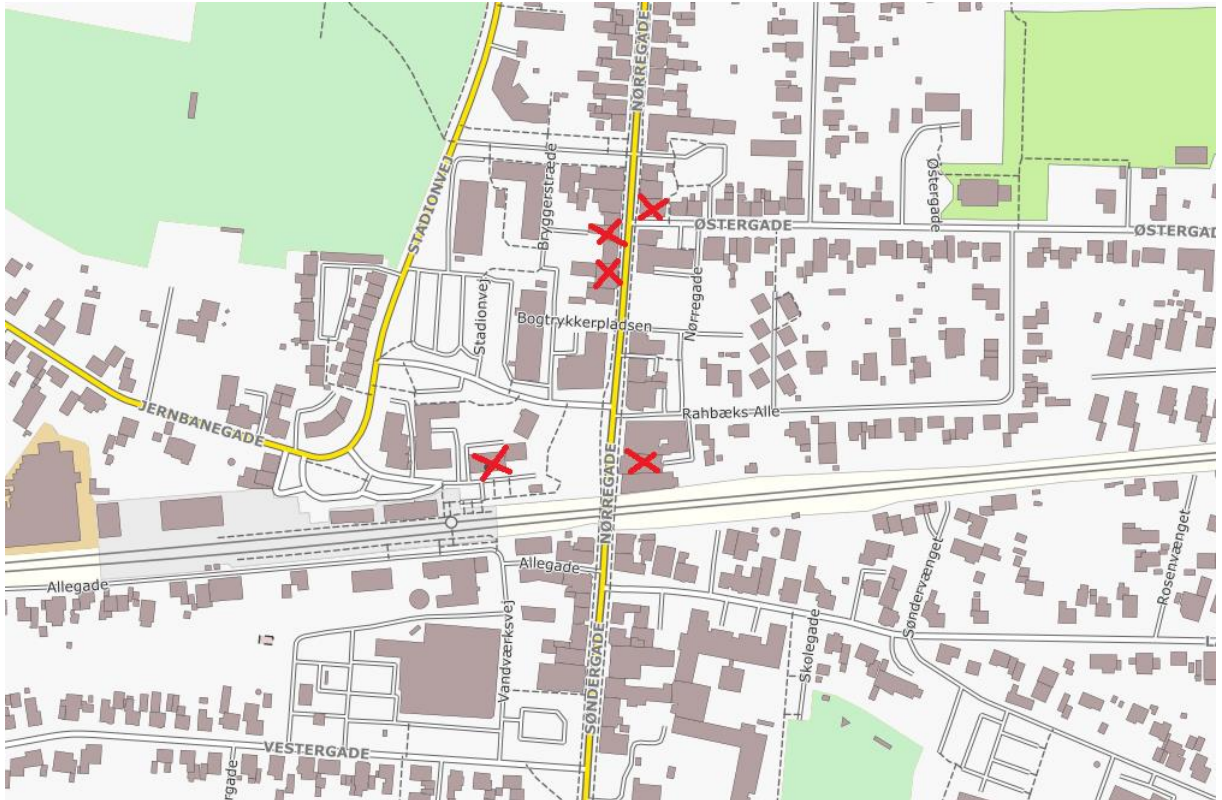
Alle boliglejemål har eget køkken og badeværelse.

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	Udlejet	Nørregade 4, st.	Erhverv	263	48.000	183	-
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	1.335.398	655	292.935

#### Bemærkninger til lejemål nr.:

12 Arealet er inkl. 42 m2 kælder. Fra 01.01.2027 reguleres lejen med NPI  
15,16 og 17 - Til hver af lejemålene hører et skur

## Driftsudgifter

Driftsudgifter	Pris m <sup>2</sup> /lejl. (kr.)	Udgift/år (kr.)	Notat (kr.)
Grundskyld		32.026	Faktisk 2024
Renovation		61.046	Faktisk 2024
Vedligeholdelse	1.548 m <sup>2</sup> 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
<b>Udgifter i alt</b>		<b>509.345</b>	

### VEDLIGEHOEDESESKONTI

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	1.335.398
Ejendommens driftsudgifter jf. ovenfor	509.345
<b>Ejendommens nettoleje</b>	<b>826.053</b>

### 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
<b>Købers kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>10.194.040</b>

### Startforrentning på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{\text{Kr. } 826.053 \times 100}{\text{Kr. } 10.194.040} = \text{1. års startforrentning } 8,1 \% \text{ (anslået)}$$

**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 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 232 m<sup>2</sup>  
Antal bygninger: 1  
Boligareal: 404 m<sup>2</sup>  
Areal i alt: 404 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 210 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 317 m<sup>2</sup>  
Antal bygninger: 2  
Boligareal: 234 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 263 m<sup>2</sup>  
Areal i alt: 497 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 42 m<sup>2</sup>  
Carporte: 54 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
Bebygget areal:	272 m <sup>2</sup>
Antal bygninger:	2
Boligareal:	290 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal:	202 m <sup>2</sup>
Areal i alt:	492 m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
Bebygget areal:	106 m <sup>2</sup>
Antal bygninger:	1
Boligareal:	245 m <sup>2</sup>
Areal i alt:	245 m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
Bebygget areal:	120 m <sup>2</sup>
Antal bygninger:	1
Boligareal:	252 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal:	68 m <sup>2</sup>
Areal i alt:	320 m <sup>2</sup>

**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](http://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](http://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](mailto: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.

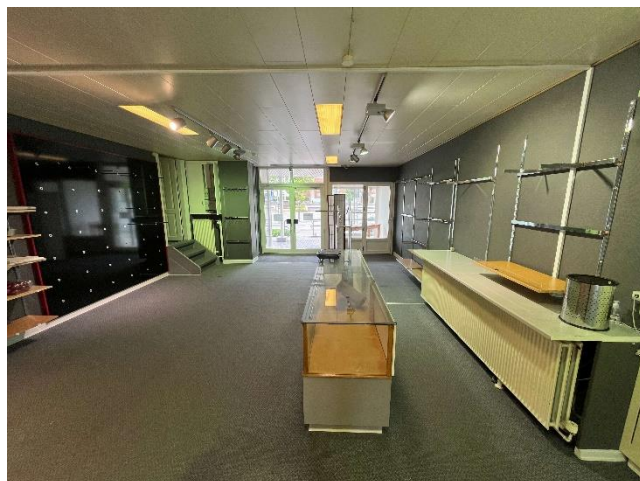


Jernbanegade 4, 1.tv.

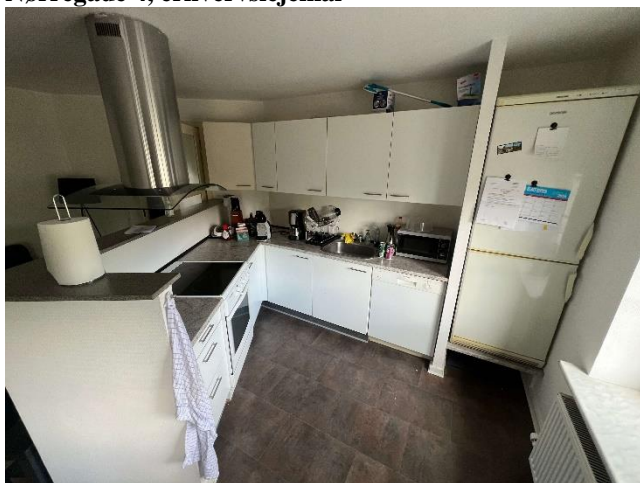




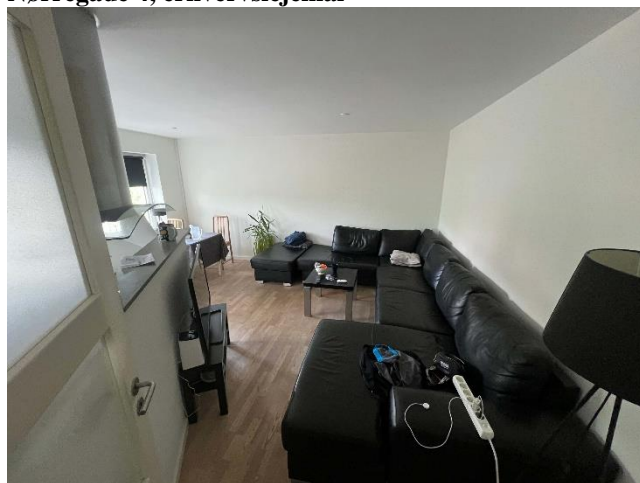
Nørregade 4, erhvervslejemål



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.**



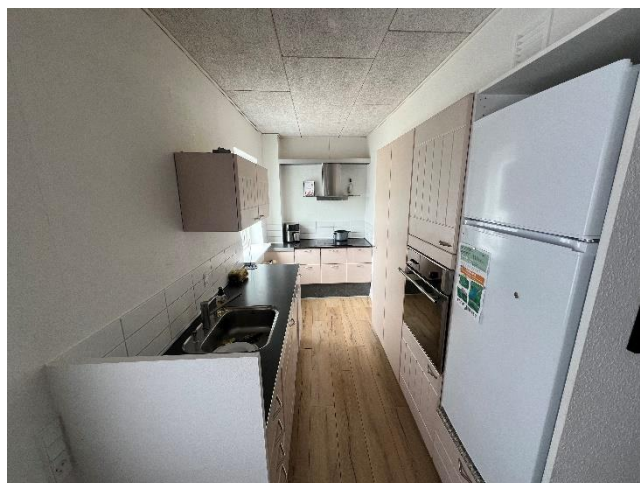
**Nørregade 9, 1.tv.**



**Nørregade 9, 1.tv.**



**Nørregade 13**



**Nørregade 13, st.**

## LASSEN ERHVERV



Nørregade 13, st.



Nørregade 13, st.



Nørregade 26



Nørregade 26, 1.tv.