



INVESTERINGSEJENDOM

Aagade 65, 7100 Vejle

MIRUM  
EJENDOMME



# Indhold

EJENDOMMEN	1
EJERSTRUKTUR OG BALANCE	2
FINANSIERING OG RENOVERING	3
TIDSLINJE OVER FÆRDIGGØRELSE	4
DRIFTSBUDGET	5
LEJEFASTSÆTTELSE	6
BELIGGENHEDEN	7
INVESTORERNE	8





# 1. Ejendommen

Ejendommen er i dag ejet af en tømrermester, som siden 2011 har arbejdet på en totalrenovering af ejendommen. Han har haft egne medarbejdere til at forestå arbejdet – men da han nu har solgt sit firma, ønsker han at sælge ejendommen. Ejendommen er 90% gennemrenoveret efter højeste standard – vi går derfor ind og laver de sidste 10%, hvilket primært omfatter finish.

Tømrermesteren har skiftet tag, vinduer, og samtlige installationer el og VVS installationer. Samtidig er lejlighederne løftet til moderne standarder med vaskesøjler, og nye store køkkener i forbindelse med stuen. Der er ligeledes 4 parkeringspladser i gården/haven, hvilket er et stort aktiv i den indre del af byen.

## Handlen

Handlen er struktureret som en selskabshandel, hvor vi overtager selskabet *Aagade 65, Vejle ApS*, som indeholder ejendommen som eneste aktiv.

Ejendommen har 3 nyistandsatte lejligheder, men det er kun 2 af lejlighederne der er godkendt som beboelse på nuværende tidspunkt. Handlen er betinget af, at den sidste lejlighed godkendes inden overtagelse, hvilket vi i samarbejde med sælger sørger for. Vi har fået forhåndsvurdering på kravene og lejligheden vil kunne klarmeldes indenfor 1 uge efter indgåelse af købsaftale.

## Vores plan med ejendommen

Ejendommen overtages tom for lejere, og det er især det, der gør ejendommen interessant og passer perfekt til vores ekspertise. Vi færdiggør istandsættelsen og bruger vores professionelle erfaring til at få udlejet lejemålene bedst muligt.

Vi forventer at overtage ejendommen 1. juni, hvorefter vi øjeblikkeligt går i gang med at udleje enhederne. Vi forventer at være i mål med udlejningen den 20. juli og istandsættelsen 31. august. En detaljeret tidsplan følger på **side 5**.

## Finansiering

Vi ønsker en mellemfinansiering fra overtagelsen 1. juni frem til færdiggørelsen 31. august, hvorefter realkreditbelåning hjemtages baseret på det realiserede driftsregnskab.

Vi ønsker ligeledes en tilkendegivelse på realkreditbelåning baseret på budgettet på side 5.

## Fakta



Prisen for selskabet er 2.750.000 kr.



Ejendommen ligger helt centralt i Vejle, ca. 500 meter fra gågaden



Bygget i 1912 og er i alt 210 m<sup>2</sup>



Består af 3 lejemål på henholdsvis 75 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> og 60 m<sup>2</sup>



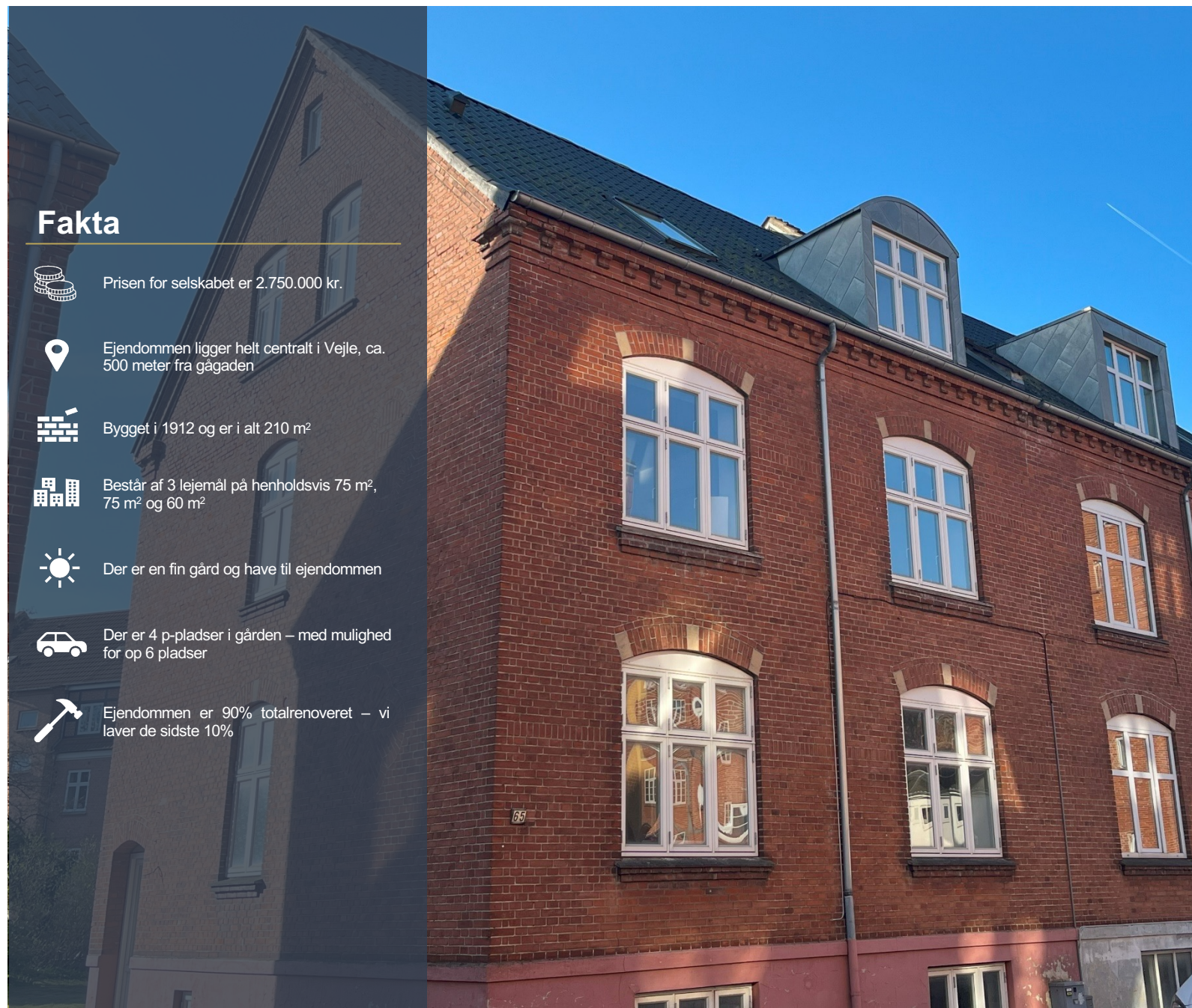
Der er en fin gård og have til ejendommen



Der er 4 p-pladser i gården – med mulighed for op 6 pladser



Ejendommen er 90% totalrenoveret – vi laver de sidste 10%





## 2. Ejerstruktur og overtagelsesbalance

Handlen er struktureret som en selskabshandel, hvor vi køber:

- **Aagade 65, Vejle ApS** (CVR: 33866224).

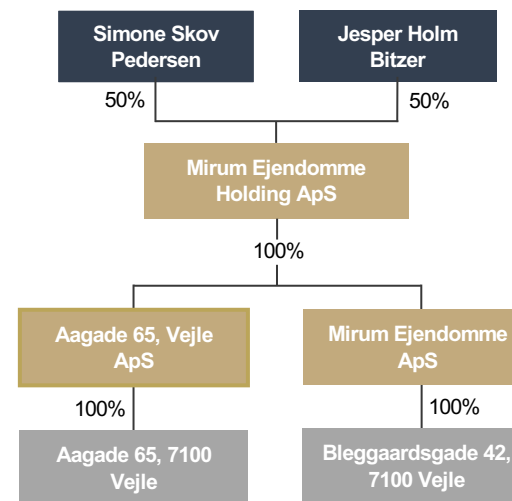
Selskabet bliver købt ind under vores holdingselskab Mirum Ejendomme Holding ApS.

Det nye selskab vil ligge sammen med vores eksisterende anpartsselskab Mirum Ejendomme ApS, der ligeledes indeholder en tilsvarende småhusejendom i Vejle.

Nedenfor ses den estimerede overtagelsesbalance baseret på regnskabet fra 2021. Regnskabet for 2022 være stort set uændret.

Sælger aflægger regnskab for 2022 inden overtagelse, og eftergiver i den forbindelse en intern gæld til sælgers overliggende selskab.

Vi er rådgivet af en statsautoriseret revisor og advokat i forbindelse med handlen og ved overtagelsen forventes selskabets balance at se således ud:



### Estimeret overtagelsesbalance

#### AKTIVER:

Grunde og bygninger (kostpris): 2.750.000

**AKTIVER I ALT: 2.750.000**

#### PASSIVER:

Udskudt skat: 127.000

#### FORPLIGTELSE I ALT:

Virksomhedskapital: 80.000

Reserve for opskrivning: 453.000

Overført resultat: 2.090.000

**EGENKAPITAL: 2.623.000**

**PASSIVER I ALT: 2.750.000**



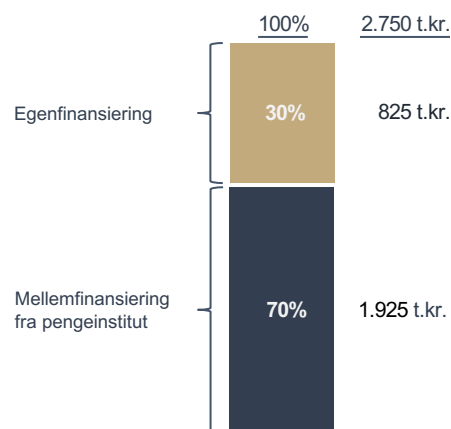
### 3.

# Finansieringsstruktur og budget

Vi ønsker en mellemfinansiering frem til at ejendommen er færdiggjort og fuldt udlejet. Mellemfinansieringen skal løbe fra overtagelse **1. juni til 31. august**. Vi ønsker mellemfinansieringen struktureret som nedenfor:

- 30% egenfinansiering
- 70% banklån med en forventet løbetid på 3-4 måneder

Efterfølgende ønskes det at hjemtage realkreditfinansiering baseret på ejendommens realiserede lejeindtægter og driftsudgifter. Det estimerede driftsbudget for den færdige ejendom findes på side 5.



Vi forventer at omkostningerne til færdiggørelsen vil være omtrent 200.000 kr. Det ejendommen mangler for at være færdig er:

- Hårde hvidevarer i 3 lejligheder
- Inventar til badeværelserne i 3 lejligheder
- Montering af stikkontakter i 2 lejligheder
- Finish af malerarbejde i stuelejligheden
- Færdiggørelse af istandsættelse af opgangen
- Rengøring og generel finish

Vi finansierer selv færdiggørelsen og alle udgifter frem til realkreditbelåningen hjemtages. Vi modtager ikke aflønning for eget arbejde, og nedenstående budget er derfor kun materialer og håndværkere.

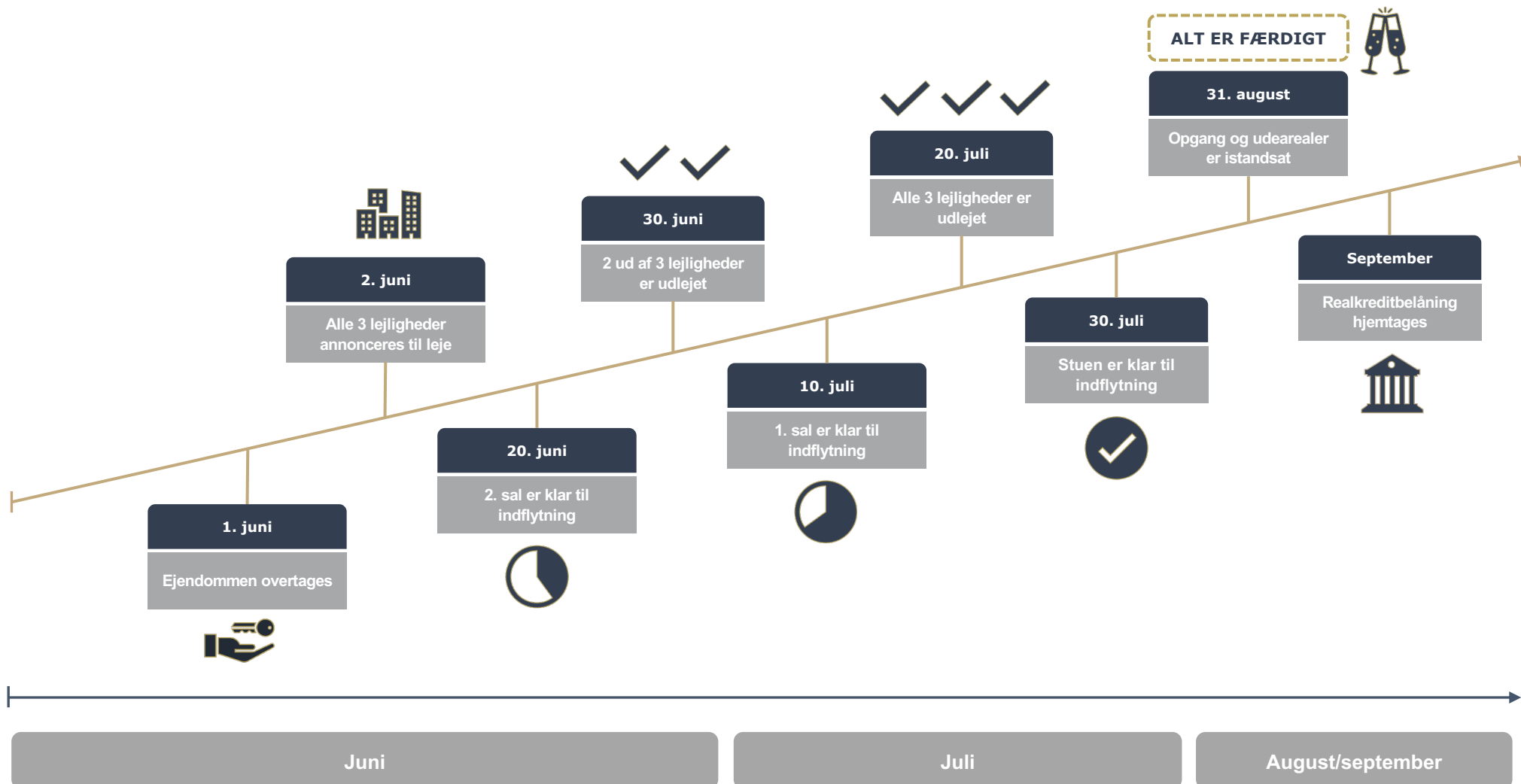
Budget	Beløb	Udføres af
Hårde hvidevarer:	60.000	Eget arbejde
Badinventar:	30.000	Eget arbejde
El-arbejde:	40.000	Elektriker
Malerarbejde:	5.000	Eget arbejde
Opgangen:	30.000	Eget arbejde
Rengøring/finish:	5.000	Eget arbejde
Buffer:	30.000	Uforudsete
<u>Total:</u>	<u>200.000</u>	<u>Samlet</u>





4.

# Forventet tidslinje fra overtagelse





# 5. Driftsbudget for den færdige ejendom

## Noter til budgettet

Når ejendommen står færdig, estimerer vi et årligt resultat før renter på 204.320 kr.

**Lejeniveauerne er fastsat baseret på lejestatistikken på den næste side.**

Ejendommen vil derfor stå med et forventet afkast på 6,92% (204.320/2.950.000). Afkastkravet på tilsvarende ejendomme er for nuværende 5,00-5,25% jf. mæglerens kvartalsrapporter.

Ejendommens forventede værdi vil derfor lande mellem 3,9 - 4,1 mio.

Vi finansierer selv istandsættelsen med vores lønindkomst og opsparing.

FACADE

Resultatoppgørelse	År 1	Noter
Stuen – 75 m2	87.600	7.300 * 12 (1.167 pr. m <sup>2</sup> )
1. Sal – 75 m2	87.600	7.300 * 12 (1.167 pr. m <sup>2</sup> )
2. Sal – 60 m2	76.800	6.400 * 12 (1.280 pr. m <sup>2</sup> )
<u>Huslejeindtægter:</u>	<u>252.000</u>	<u>Total</u>
Ejendomsskat:	14.116	Fra ejendomsskattebilletten
Rottebekæmpelse	108	Fra ejendomsskattebilletten
Forsikring:	4.525	Tilbud fra egen forsikring
Renovation:	6.776	Udregning fra Vejle Affald
Udvendig vedligehold:	10.500	50 kr. pr. m <sup>2</sup>
Administration:	7.500	2.500 kr. * 4 enheder
Vand og varmeregnskab:	2.855	Pris fra WiseHome forbrugsmåling
Fælles el:	1.300	Baseret på lignende ejendomme i Vejle
<u>Driftsomkostninger i alt:</u>	<u>47.680</u>	<u>Sum</u>
<u>Resultat før renter:</u>	<u>204.320</u>	<u>Total</u>
Købspris:	2.950.000	Ekskl. transaktionsomkostninger
<u>Kontantafkast</u>	<u>6,92%</u>	<u>204.320 / 2.950.000</u>
<b>Forventet værdi - afkastkrav 5,0%</b>	<b>4.086.000</b>	<b>204.320 / 5,0%</b>

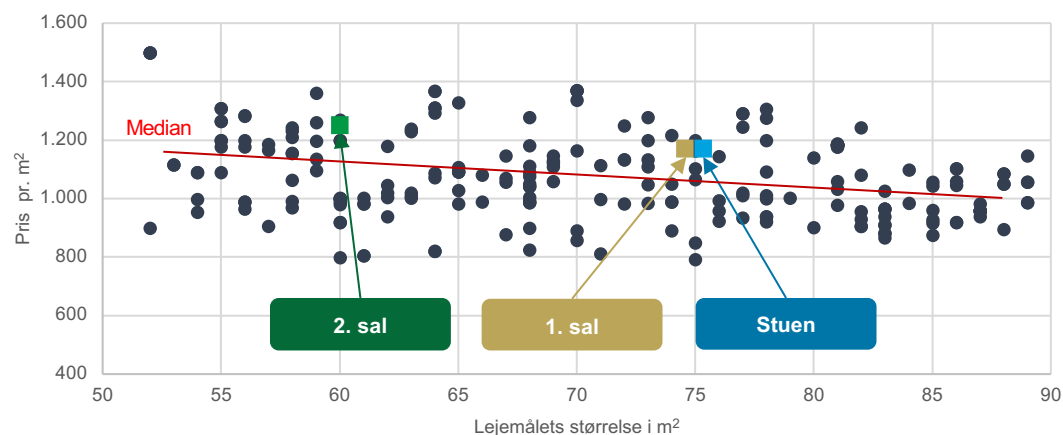


# 6. Lejefastsættelse

Nedenfor ses et plot med 225 sammenlignelig lejemål i Aagade og de nærliggende gader (2 og 3 værelses lejligheder). Referenceområdet er markeret på kortet til højre. Lejemålene er løbende registreret af os fra Boligportal.dk fra primo 2021 og frem til i dag.

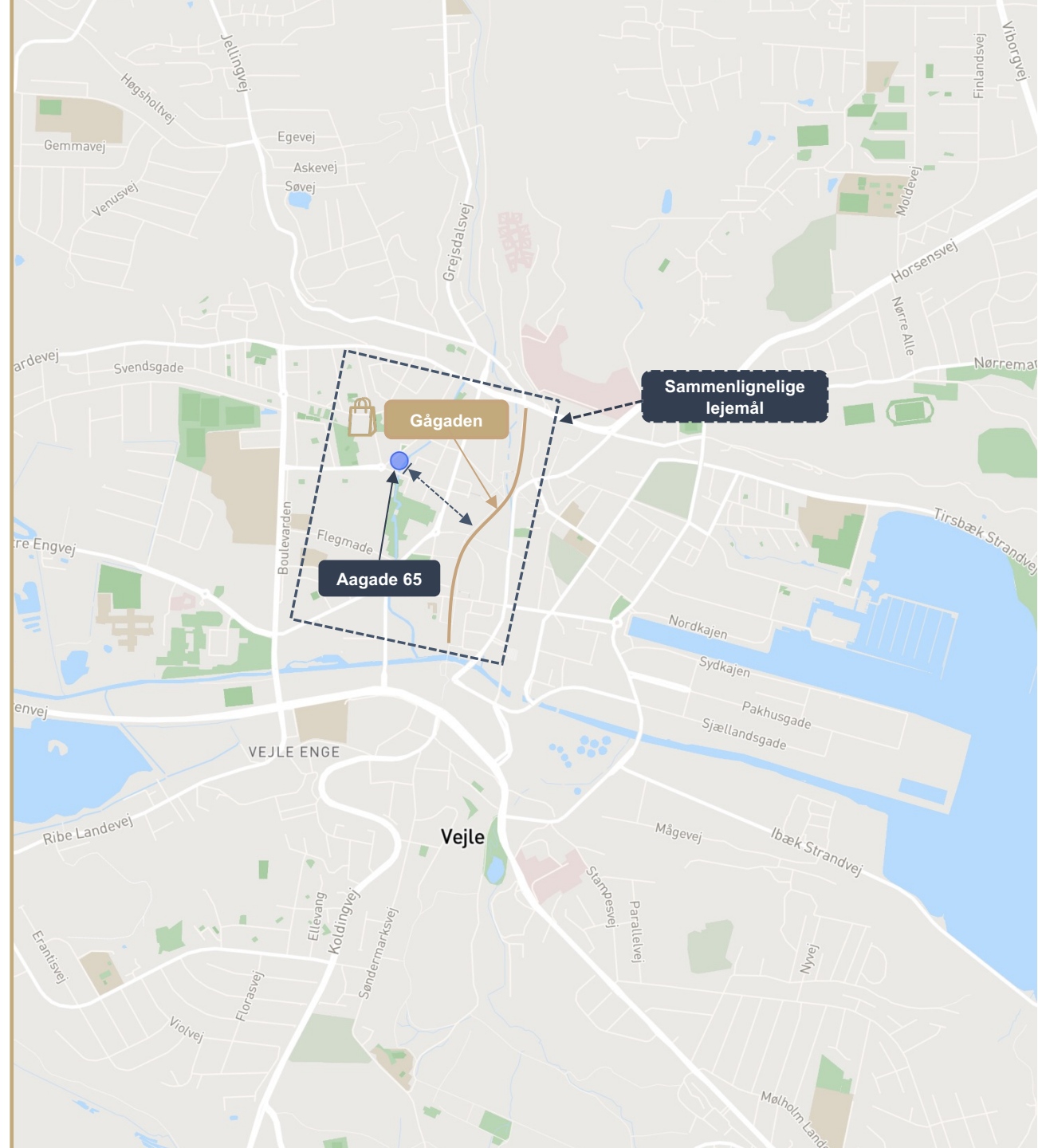
Da ejendommens beliggenhed, stand og faciliteter er helt i top, vurderer vi, at lejlighederne bør ligge i den øverste fraktil. Dette er især baseret på, at ejendommen er gennemrenoveret, har et godt energimærke – og at beboerne vil få privat p-plads, egen vaskesøjle i lejligheden, samt nyt stort køkken og nyt bad.

Stuen – 75 m2	1. sal – 75 m2	2. sal – 60 m2
1.167 m <sup>2</sup> /år = 7.300 kr./måned	1.167 m <sup>2</sup> /år = 7.300 kr./måned	1.280 m <sup>2</sup> /år = 6.400 kr./måned



Vi fastsætter vores forventede leje med baggrund i vores eksisterende ejendom i Vejle, samt store indsigt fra ejendomsbranchen, hvor Simone har selskabsadministration på adskillige småhusejendomme i Vejle og Jesper har arbejdet med lejedata hos flere af landets største ejendomsudviklere.

Med ovenstående forventede lejeindtægter vil den årlige husleje blive 252.000 kr.





## Fakta



Ejendommen ligger 500 meter fra gågaden i Vejle centrum



Banegården ligger 10 minutters gang væk



Tæt på uddannelse og byliv



Omgivet af flot natur og er tæt på skov og vand.



Tilkørsel til E45 motorvejen er 5-10 minutter væk i bil

MIRUM  
EJENDOMME



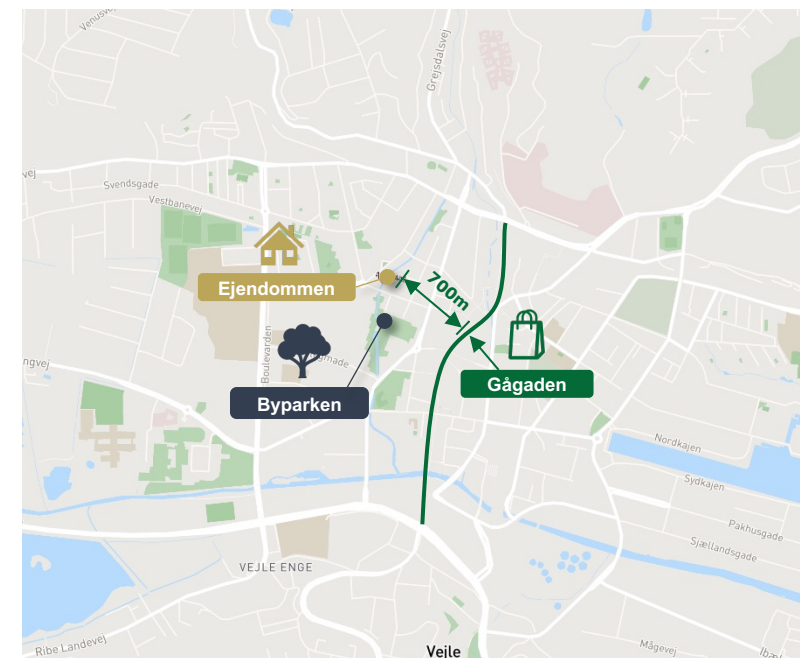
## 7. Beliggenheden

Området er i høj grad kendetegnet af velholdte ældre ejendomme, der primært er bygget omkring starten af 1900-tallet. Ejendommene er kun 2-3 etager høje og giver derfor stemningen fra områder der primært er kendetegnet ved byhuse og mindre ejendomme.

Ejendommen ligger blot 500 m fra gågaden på en rolig gade uden trafikstøj. Der er ligeledes kun få hundrede meter til Byparken, Musikteatret og Kunstmuseet.

Uddannelsesinstitutioner såsom Campus Vejle ligger også lige om hjørnet og beliggenheden kan derfor kun betragtes som helt central og velbeliggende i forhold til byens tilbud. Dette spiller ligeledes godt sammen med størrelsen lejemålene i ejendommen, som især vil appellere til segmenter der typisk bruger byen mere.

Med en forventet befolkningstilvækst på 15% fra 2023-2045 er Vejle en de byer i Danmark, der forventes at have den største befolkningstilvækst<sup>1</sup>.



<sup>1</sup>Danmarks statistik 2022



## 8.

# Investorerne

Vi arbejder begge professionelt i ejendomsbranchen og vi står derfor skarpt på ejendomsudvikling, udlejning og administration. Vi har et bredt netværk i ejendomsbranchen og har derfor også et stærkt team af rådgivere, som vi flittigt bruger.

Jesper har 3 ejendomme fra tidligere og vi købte vores første fælles ejendom i november 2021. Ejendommen ligger i Vejle, har 3 enheder og var meget forsømt. Vi har på 6 mdr. gennemrenoveret ejendommen ved egen arbejdskraft og skiftet alle 3 lejere – og optimeret på alle punkter undervejs.

Vi har nu fundet den næste case i denne ejendom, hvor vi ser et endnu større potentiale – og ejendommen er meget sammenlignelig med vores seneste case i Bleggaardsgade 42, 7100 Vejle.

### Simone Øgelund Skov Pedersen

- Controller ved Imbro Ejendomsinvestering
- Cand.scient.oecon fra Aarhus Universitet (2020)
- Stor erfaring med controlling af ejendomsprojekter
- Skarp på regnskab, ejendomsadministration og lejeret
- Er selskabsadministrator på flere småhusejendomme i Vejle i forbindelse med ansættelsen hos Imbro



### Jesper Holm Bitzer

- Finansiering, transaktion og projektudvikling ved 1927 Estate
- Tidligere: Finansierings- og transaktionsteamet hos Birch Ejendomme
- Cand.merc. (økonomistyring og regnskab) fra Aarhus Universitet (2018)
- Har gennemført flere komplette ombygninger af lejligheder og villaer
- Har et bredt netværk i branchen blandt professionelle og private ejendomsinvestorer



MIRUM  
EJENDOMME





MIRUM  
EJENDOMME

Havrebakken 36 | 8200 Aarhus | Tlf.: 40 78 21 57