



INVESTERINGSEJENDOM

Spinderigade 5, 7100 Vejle

MIRUM
EJENDOMME

Indhold

EJENDOMMEN	1
DRIFTSBUDGET	2
FINANSIERING OG EJERSTRUKTUR	3
BELIGGENHEDEN	4
INVESTORERNE	5



1. Ejendommen

Ejendommen er charmerende og velbeliggende. Vi har valgt ejendommen, da den har et stort uforløst potentiale i form af store lejereserver og er uprofessionelt driftet – på mange måder er udgangspunktet derfor magen til vores nuværende ejendom i Vejle, hvor vi har haft rigtig gode erfaringer. Ejendommen falder derfor præcist ind under vores ekspertise. Ejendommen er ligeledes velholdt, om end at 2 af lejlighederne trænger til en modernisering, mens 1. salen er helt nyistandsat.

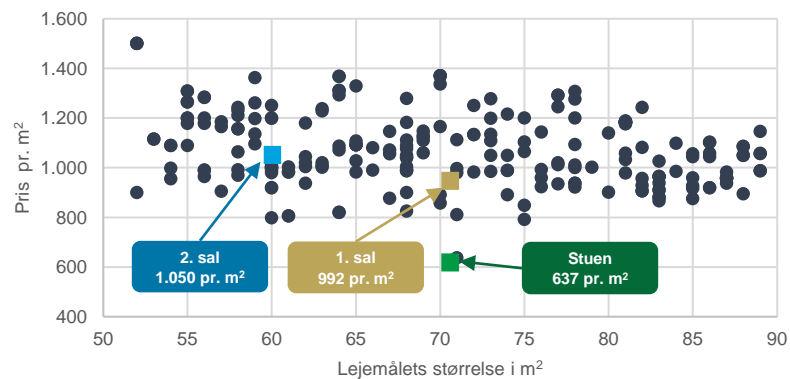
Ejendommen har 3 enheder i meget nemt omsættelige størrelser, fordelt på:

- 2 stk. **3-værelses lejligheder på 71 m²** med eget køkken og bad
- 1 stk. **2-værelses lejlighed på 60 m²** med eget køkken og bad

Størrelserne og rumfordelingerne er yderst veldisponerede, og vi har god erfaring med disse typer, fra vores eksisterende ejendom i Vejle. Alle lejlighederne har ligeledes eget vaskeri, store badeværelser og køkkener, med plads til opvasker. Lejlighederne kan derfor rumme alle moderne faciliteter.

Lejeniveauet

I grafen ses tilsvarende lejligheder i nærområdet. En gennemsnitlig 2 eller 3-værelses lejlighed i området bliver udbudt til ca. 1.120 kr. m²/år, og med lejer på hhv. 637, 992 og 1.050 kr. m²/år, indeholder ejendommen derfor et stort potentiale.



Fakta



Prisen for ejendommen er 2.495.000 kr.



Ejendommen ligger helt centralt i Vejle, ca. 700 meter fra gågaden



Bygget i 1911 og er i alt 202 m²



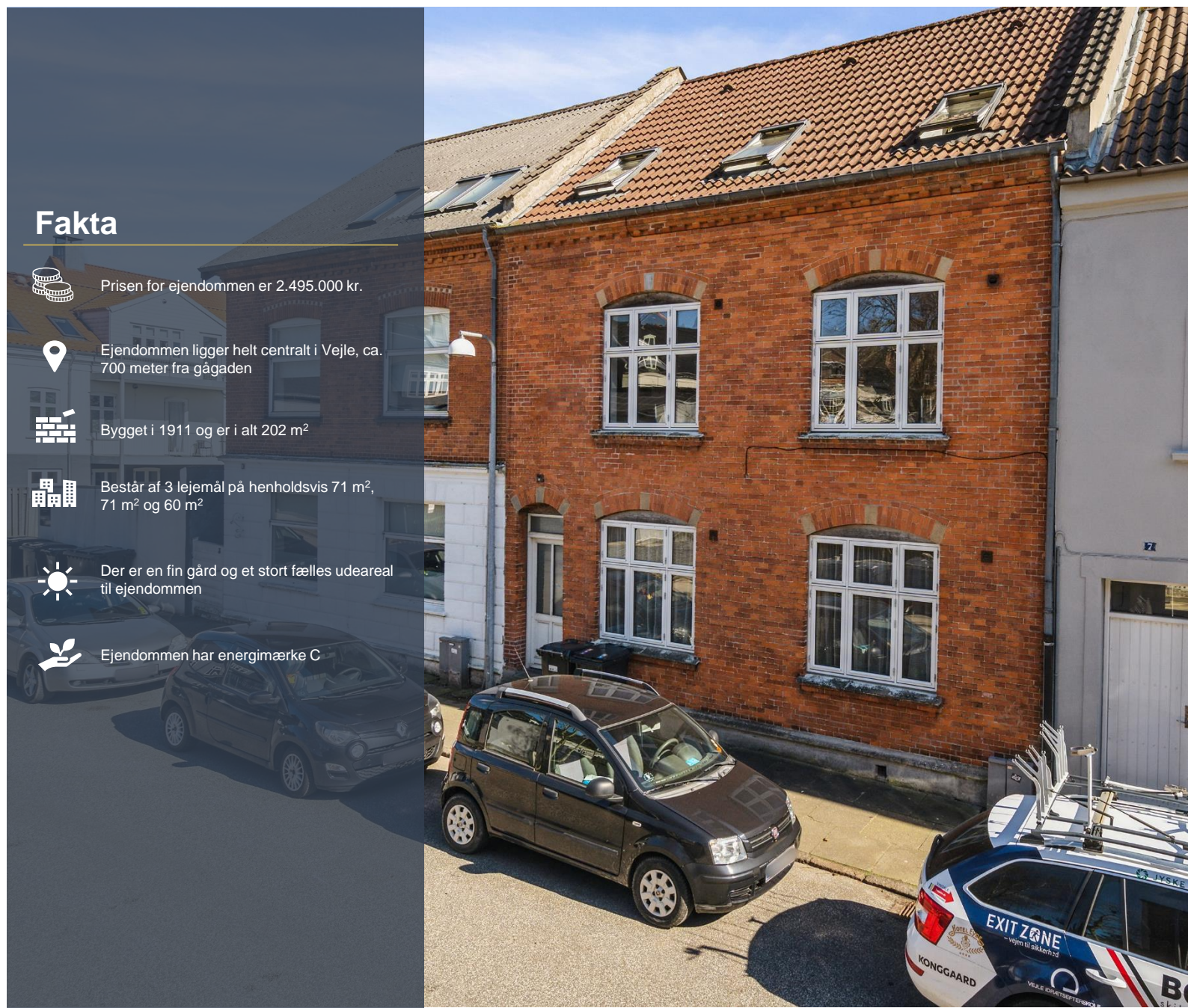
Består af 3 lejemål på henholdsvis 71 m², 71 m² og 60 m²



Der er en fin gård og et stort fælles udeareal til ejendommen



Ejendommen har energimærke C





Noter til budgettet

Lejeindtægterne:

Bemærk at lejen i salgsprospektet står til 175.392 kr./år, men i købsaftalen er lejen 176.292 kr./år.

Det er de 176.292 kr./år der er det korrekte beløb, hvilket mægler har bekræftet skriftligt.

Driftsomkostninger:

Vi har indhentet egne tilbud på forsikring og forbrugsregnskab – de tal afviger derfor fra salgsoptillingen

STUE – 1. sal

2. Driftsbudget

Resultatopgørelse	År 1	Noter
Stuen – 71 m ²	45.192	3.766 * 12 (637 pr. m ²)
1. Sal – 71 m ²	70.500	5.800 * 12 (992 pr. m ²)
2. Sal – 60 m ²	60.600	5.050 * 12 (1.050 pr. m ²)
<u>Huslejeindtægter:</u>	<u>176.292</u>	<u>Total</u>
Ejendomsskat:	4.678	Fra ejendomsskattebilletten
Rottebekæmpelse	131	Fra ejendomsskattebilletten
Forsikring:	4.102	Tilbud fra egen forsikring
Renovation:	5.991	Fra ejendomsskattebilletten
Udvendig vedligehold:	10.100	50 kr. pr. m ²
Administration:	7.500	2.500 kr. * 3 enheder
Vand og varmeregnskab:	3.800	Pris fra Techem forbrugsmåling
Vicevært:	6.000	2.000 kr. * 3 enheder
Fælles el:	1.010	5 kr./m ²
<u>Driftsomkostninger i alt:</u>	<u>43.312</u>	<u>Sum</u>
<u>Resultat før renter:</u>	<u>132.980</u>	<u>Total</u>
Købspris:	2.495.000	Ekskl. transaktionsomkostninger
<u>Kontantafkast</u>	<u>5,33%</u>	<u>132.980 kr. / 2.495.000 kr.</u>
<u>Pris pr. m²</u>	<u>12.350</u>	<u>2.495.000 kr. / 202 m²</u>

3.

Finansiering og ejerstruktur

Handlen er struktureret som en aktiv handel, hvor vi køber ejendommen:

- **Spinderigade 5, 7100 Vejle**

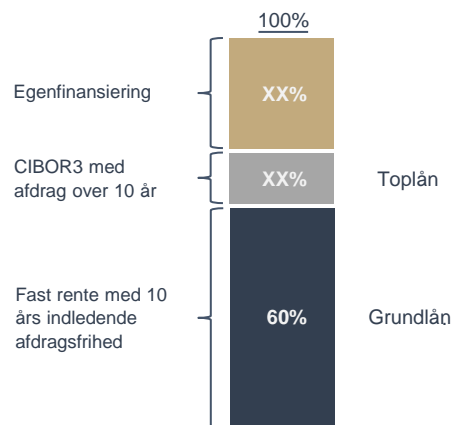
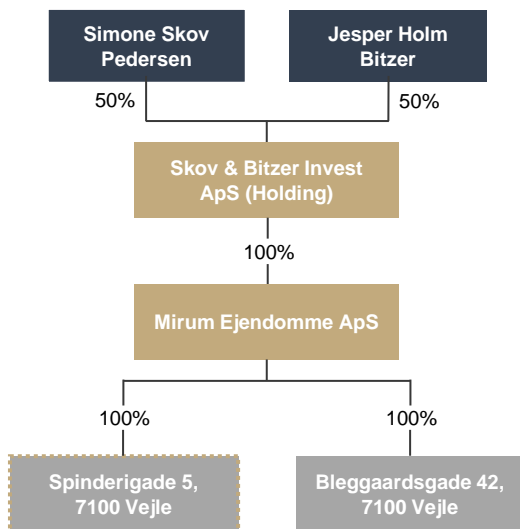
Ejendommen bliver købt ind under vores anpartsselskab Mirum Ejendomme ApS.

Den nye ejendom vil ligge sammen med vores eksisterende ejendom på Bleggaardsgade 42, 7100 Vejle.

Vi ønsker en finansiering bestående af:

- **Grundlån: 60% fastforrentet realkredit med 10 års indledende afdragsfrihed** – enten 5% eller 6%, alt efter hvad der er mest fordelagtigt på tidspunktet for lånoptagelsen
- **Toplån: Højest mulig andel i CIBOR3 med afdrag over 10 år**

Fordelingen er beregnet på baggrund af driftsbudgettet på side 2.





Fakta



Ejendommen ligger 700 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

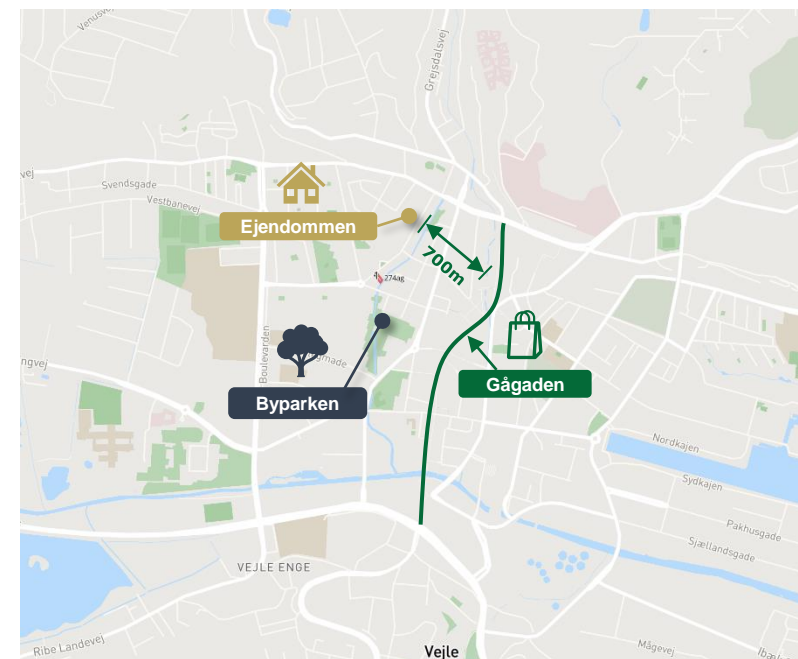
4. Beliggenheden

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 700 m fra gågaden på en rolig gade uden trafikstøj. Der er ligeledes kun få hundrede meter til Byparken, Musikteatret og Spinderihallerne, som er omdannet til det nye kulturelle midtpunkt og hotte iværksættermiljø i byen.

Der er parkeringsmuligheder, indkøb og byliv lige ved ejendommen og det 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 befolkningstilvækst¹.



¹Danmarks statistik 2022

5. Investorerne

Vi arbejder begge professionelt i ejendomsbranchen og vi står derfor skarpt på ejendomsudvikling, udlejning og administration. Vi har et bredt netværk i branchen 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