



INVESTERINGSCASE

Eksempelgade 1, 8700 Horsens

MIRUM
EJENDOMME

Indhold

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



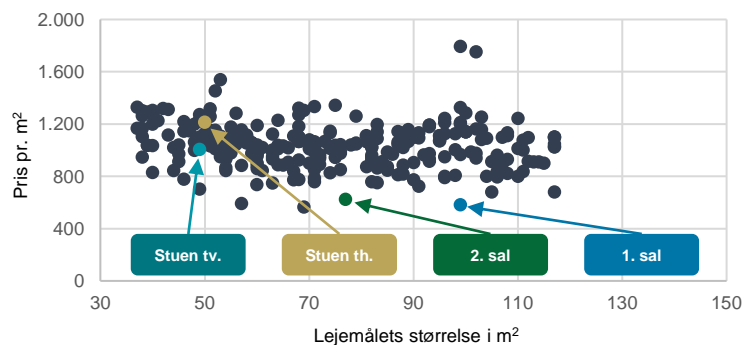
1. Ejendommen

Ejendommen har et stort uforløst potentiale i form af store lejereserver. Samtidig er ejendommen prissat som en af de billigste ejendomme i Horsens centrum, til trods for en helt central beliggenhed i en rolig gade.

Vi vil arbejde på lejerskift og modernisering ejendommen, hvorved huslejeindtægterne kan øges. Det er samme model vi er lykkedes med på blot 6 måneder, med vores seneste ejendom med 3 enheder i Vejle. Ejendommen passer derfor perfekt med vores strategi om, at modernisere og skabe værditilvækst, med efterfølgende refinansiering for øje.

Lejereserver

Der er store lejereserver i 3 ud af de 4 lejligheder. I grafen ses lejlighederne sammenlignet med annoncerede lejemål i Horsens på Boligportalen i januar og februar 2023¹. **Stuen tv., 1. sal** og **2. sal** ligger under markedet.



Lejemålet på 1. sal på 99 m², har især stort potentiale, da det tidligere har været 2 lejligheder af 50 og 49 m². Ved frigørelse og efterfølgende opdeling kan nettolejen fra 1. sal øges fra 54.000 kr./år til 104.000 kr./år. Det vil øge ejendommens værdi med ca. 900.000 kr. ved et afkastkrav på 5%.

Ejendommens pris

Med en pris på 10.909 pr. m² (3.000.000 / 275 m²) er ejendommen den billigste ejendom til salg i Horsens, når den helt centrale og rolige beliggenhed regnes ind.

At ejendommens pris er rimelig vurderes også med baggrund i, at gennemsnitsprisen for ejerlejligheder i Horsens var 16.556 pr. m² i 2022² og at m²-prisen i de nærliggende gader har været 16.880 kr. det seneste år³.

Kilder: ¹BoligPortalen.dk (noteret fra hjemmesiden), ²Boligsiden.dk, ³Resights.dk

Fakta



Prisen er 3.000.000 kr.



Ejendommen ligger helt centralt i Horsens, ca. 400 meter fra gågaden



Bygget i 1880 og er i alt 275 m²



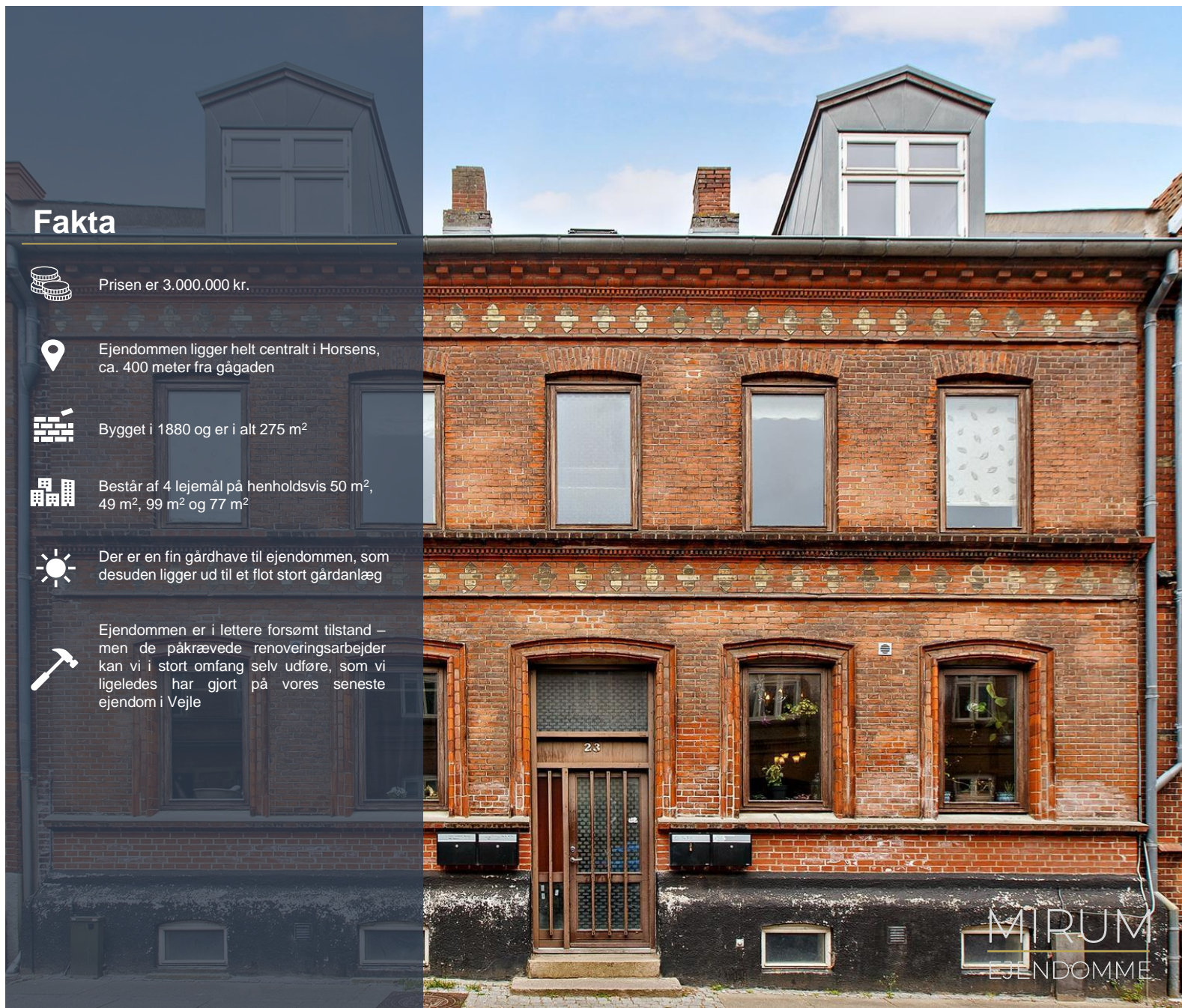
Består af 4 lejemål på henholdsvis 50 m², 49 m², 99 m² og 77 m²



Der er en fin gårdhave til ejendommen, som desuden ligger ud til et flot stort gårdanlæg



Ejendommen er i lettere forsømt tilstand – men de påkrævede renoveringsarbejder kan vi i stort omfang selv udføre, som vi ligeledes har gjort på vores seneste ejendom i Vejle



MIRUM
EJENDOMME



Fakta



Ejendommen ligger 700 meter fra gågaden i Horsens centrum



Banegården ligger 750 meter 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

2. Beliggenheden

Området er i høj grad kendetegnet af velholdte ældre ejendomme, der primært er bygget omkring slut 1800-tallet og 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 kulturstedet Fængslet og Bygholm park.

Uddannelsesinstitutioner såsom VIA University College 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 yngre mennesker.

Med en forventet befolkningstilvækst på 24% fra 2023-2045 er Horsens en af de 3 byer i Danmark der forventes at have den største vækst, kun matchet af Skanderborg og Silkeborg.



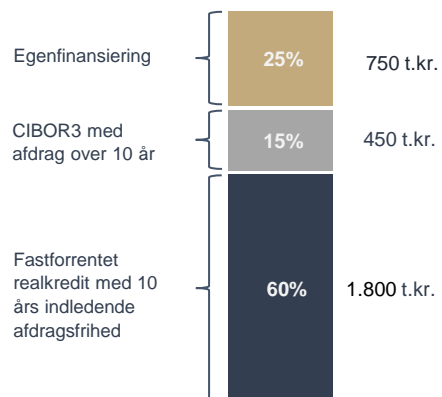
3.

Finansiering og ejerstruktur

Vi ønsker en 2-lags belåning til finansiering af ejendommen, bestående af:

- 25% egenfinansiering
- 15% toplån med CIBOR3 rente og afdrag over 10 år
- 60% i fastforrentet afdragsfri serie – i skrivende stund 4,0%

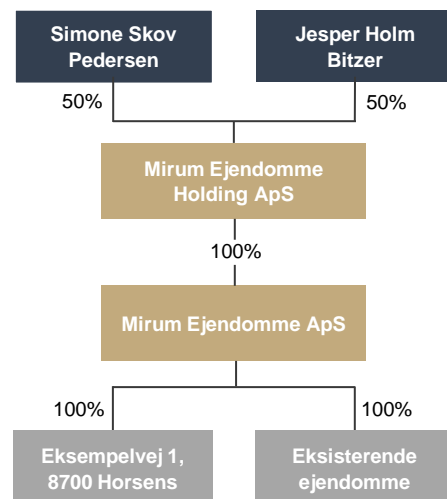
Ejendommens høje afkast muliggør en belåning på 75% under hensyntagen til kritisk leje.



Ejendommen bliver købt ind i Mirum Ejendomme ApS, sammen med vores eksisterende ejendomme.

Vi kan derfor også disponere over overskuddet fra den eksisterende portefølje, til at optimere på ejendommen.

Vi er 50/50 ejere af Mirum Ejendomme Holding og derigennem driftsselskabet Mirum Ejendomme ApS.



4. Driftsbudget

Resultatopgørelse	År 1	Noter
Huslejeindtægter:	234.000	Fra lejekontrakterne
Ejendomsskat:	7.102	Fra skattebilletten
Forsikring:	5.290	Tilbud fra egen forsikring
Renovation:	9.245	Fra skattebilletten
Udvendig vedligehold:	13.750	50 kr. pr. m ²
Administration:	10.000	2.500 kr. * 4 enheder
Grundejerforening:	1.123	Fra vedtægterne for foreningen
Rottebekæmpelse	171	Fra skattebilletten
Vand, spildevand og fælles el	10.000	Estimeret
<u>Driftsomkostninger i alt:</u>	<u>56.663</u>	
<u>Resultat før renter:</u>	<u>177.319</u>	
<u>Kontantafkast</u>	<u>6,00%</u>	177.319 / 3.000.000
Renter (4,0%)	83.250	1.800.000 * 4,0% + 2,5% * 450.000
Bidrag (1,0%)	22.500	2.250.000 * 1,0%
<u>Resultat før skat:</u>	<u>71.569</u>	

Pengestrøm	År 1	Noter
<u>Resultat før skat:</u>	<u>71.569</u>	
Afdrag:	45.000	450.000 / 10 år
<u>Pengestrømme før skat:</u>	<u>26.569</u>	<u>Total</u>

5. Investorerne

Vi arbejder begge professionelt i ejendomsbranchen og vi står derfor skarpt på ejendomsudvikling, finansiering 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.

Jesper Holm Bitzer

- Finansiering, økonomi og Business Intelligence ved 1927 Estate
- Tidligere: Finansierings- og transaktionsteamet hos Birch Ejendomme
- Cand.merc. i økonomistyring fra Aarhus Universitet (2018)
- Skarp på ejendomsudvikling, værdioptimering og finansiering – både på nye og ældre ejendomme
- Har gennemført flere komplette ombygninger af lejligheder og villaer
- Har et bredt netværk i branchen blandt professionelle og private ejendomsinvestorer
- Rådgiver private investorer omkring ejendomsinvestering



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
- Holder sig hele tiden opdateret med kurser og efteruddannelse indenfor eksempelvis lejeret, kontraktret og regnskab relateret til ejendomme
- Rådgiver private investorer omkring ejendomsinvestering





MIRUM
EJENDOMME

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