

SALGSOPSTILLING

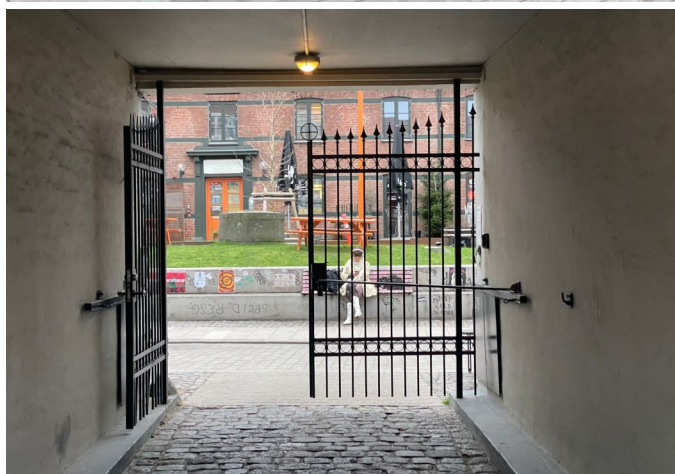
Restaurant

Graven 20
8000 Aarhus C

26.500.000 kr.



Trofæjendom med sublim beliggenhed i hjertet af Latinerkvarteret



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Forsikring
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Startforrentning
11	Moms
11	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
12	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Startforrentning, specificeret
Side	TEGNINGER OG KORT
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning
15	Kort
16	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
17	Økonomi
17	Reguleringer m.m.
17	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Gård med mulighed for servering

Café med fortovsservering udlejet til den originale La Cabra - En moderne, international kaffevirksomhed fra Aarhus

Om udbuddet og ejendommen

Nærværende udbud omfatter Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS og ejendommen ejet af selskabet.

Udbudsprisen kr. 26.500.000 er vejledende og på kontantbasis. I forbindelse med overdragelse af ejendomsselskabet opnår køber en likviditetsmæssig fordel med baggrund i værdien af udskudt skat. **Købers kapitalbehov udgør således kun kr. 25.302.378. Med baggrund heri udgør 1. års afkast 3,53%.** Udover nærværende salgsoptilling, henvises til salgsprospektet, der beskriver salget af ejendomsselskabet.

Ejendommen er beliggende på adressen Graven 20, 8000 Aarhus C, og har været ejet af nuværende ejer siden 2001.

Ejendommen har 2 bygninger.

Hovedbygningen er opført i 1761, men er væsentligt ombygget og totalmoderniseret i perioden 2023-2025. Den har ydermure af mursten, der er pudsede. På gårdsiden forefindes også bindingsværk. Tagdækning med røde teglsten. Ejendommen fremtræder særdeles velholdt. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

I gården forefindes en mindre bygning på 10 m², der er skønnet opført i 1880. Bygningen har ydermure af teglsten og tagdækning med rød tegl. Bygningen anvendes erhvervsmæssigt, men har hverken varme- eller vandinstallation. Derudover er der udlejede tre parkeringspladser i gården.

La Cabra lejer begge bygninger og to parkeringspladser. Den sidste parkeringsplads er udlejet til en privat lejer.

Hovedbygningen rummer 343 m² erhverv ifølge BBR-Meddelelsen, hvortil kommer 19 m² portareal med adgang til gården og Graven 18A.

Lejemålet har 140 m² i stueplan, 122 m² på 1. sal og 81 i kælderen, der ligger under gårdarealet. 1. salen anvendes dels til serveringsområde og dels er der en separat afdeling, hvor lejer har flotte administrationslokaler med loft til kip, og indrettet med åbent kontor, mødelokale med glasvæg til kontoret, køkken og toilet. Derudover har lejemålet 60 m² krybekælder under forhuset og 5 m² indhegnet skraldeplads i gården. På gadesiden mod Graven er der et større brostensbelagt areal, hvor lejer har borde og stole til udeservering året rundt. Lejer har ligeledes mulighed for opsætning af borde og stole i en del af gårdrummet på et areal, der udgør ca. 130 m² inkl. de to parkeringspladser, som de lejer.

Om lejeforholdet

Der blev indgået en ny lejekontrakt i 2022 i forbindelse med en udvidelse af lejemålet og modernisering. Lejer gennemførte for egen regning en vedvarende forbedring af det lejede i form af en ombygning og modernisering af det lejede. Lejer har ikke nogen reetableringspligt i forbindelse med fraflytning i forhold til den påtænkte modernisering/ombygning. Den gennemsnitlige leje udgør kun kr. 2.311 pr. m². Det vurderes, at der er en lejerreserve. Lejer betaler el, vand, vandaflledning og varme direkte til leverandøren samt bortskaffer selv virksomhedsaffald.

Om ombygning og vedligeholdelse

2025: Nye fortrapper i Granit mod Graven udført i december 2025. Ejers udgift.

2023 - 2025: La Cabra har selv afholdt udgifter til total ombygning indvendig efter ny huslejekontrakt blev indgået. Ejer har anslået, at der er brugt 6-8 mio. kr. Der er bl.a. indrettet køkken i kælderens med køle- og fryseanlæg og alt i el- og vandinstallationer. Der er lavet nye toiletter i stueetage samt nye trapper, lofter og gulve overalt samt nagelfast inventar der tilhører ejendommen ved evt. fraflytning. Beløbet er ikke specificeret overfor udlejer, men kan måske fremgå af lejers regnskaber som "indretning af lejede lokaler".

2023: Udbedring af svampeangreb konstateret i fm. nedrivning af ydervæg til nye toiletter februar 2023. Ejers udgift og forsikringsdækning fra TopDanmark.

2023: Inddækning af affaldscontainere i gården. Ejers udgift.

2023: Ny skotrende mod Graven 22 udført september 2023. Ejers udgift.

2019/2020: Nye vinduer mod Graven i og ny dør i sidebygning. Ejers udgift.

2020: Udbedring af facade Graven i fm. nedtagning af indmuret bindingsværk. Ejers udgift.

Lejeren La Cabra skriver på deres hjemmeside

"La Cabra er en moderne kaffevirksomhed, som blev etableret i 2012 i Aarhus, Danmark. Drevet af nysgerrighed for at forstå mere om kaffeproduktion, begyndte vi i 2013 selv at indkøbe og riste vores kaffe. At vokse op i en lille by betød færre ydre påvirkninger, hvilket tillod os at udvikle en ærlig og innovativ tilgang til kaffe. Denne tilgang skabte et stærkt ry i Aarhus, hvor vores engagerede team fortsat driver vores kaffebarer og bageri.

Vores ry begyndte at sprede sig, og i dag er La Cabra kendt som en fremtrædende kafferister globalt. Vi samarbejder med mange kvalitetsbevidste engrospartnere for at skabe enestående kaffeoplevelser i byer over hele verden og med dedikerede hjemmebrugere og abonnenter i over 60 lande. I de seneste år har vi udvidet vores kaffehorisonter ved at flytte til en ny risteri-lokation i København og åbne vores første internationale steder i New York, Bangkok og Oman." La Cabra har 5 lokationer i Danmark.

Handlens struktur

Erhvervelsen struktureres som en selskabshandel, hvor køber overtager Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS.

Sælger ejer også Ejendomsselskabet G18, Aarhus ApS, der ligeledes kan erhverves.

Ejendommene fremvises efter forudgående aftale under hensyntagen til nødvendig aftale med lejerne om fremvisning.

For yderligere oplysninger og aftale fremvisning kontaktes ejendomsmægler & valuar Gunnar Broholm på mobil 5352 5853.



Fortovsservering



Interiørfoto fra café'en



Interiørfoto fra café'en



Interiørfoto - administration og mødelokale 1. sal



Interiørfoto - personalekøkken 1. sal



Fortovsservering



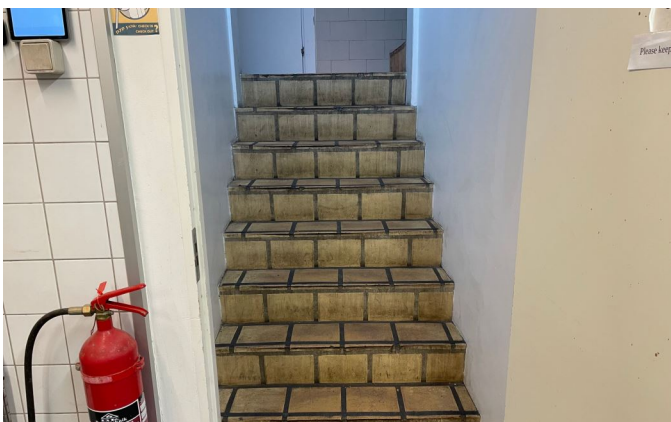
Hyggeligt gårdrum



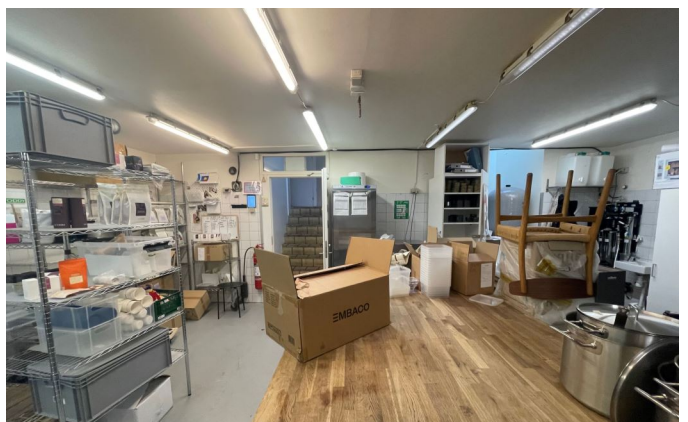
Det lille hus i gården



Det lille hus i gården



Trappe fra kælderen



Køkken i kælderen



Køkken i kælderen med udgang til kældertrappe



Opvask og kølerum i kælderen

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Graven 20, 8000 Aarhus C
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Restaurant
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom

Matr. nr.	Areal	heraf vej
1039 a Århus Bygrunde	325 m ²	50 m ²

Arealfordeling

Grundareal	325 m ²	heraf vej 50 m ²
Bebygget areal		169 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		353 m ²
Etageareal i alt		353 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Der henvises til Bygningsspecifikation, hvor information om fredning og/eller bevaringsværdig fremgår under den / de enkelte bygninger.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Graven 20

- opført / ombygget	1761/2023
- bebygget areal	159 m ²
- etageareal	343 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Beskrivelse

Port udgør 19 m² af bebygget areal

Enhed

Graven 20	Etageareal	343 m ²
-----------	------------	--------------------

Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja
--	-----------------------	-------------------

Areal af erhverv i kælder 81 m².

Udnyttet tagetage 122 m²

Bygning nr. 2 - Graven 20

- opført / ombygget	1880
- bebygget areal	10 m ²
- etageareal	10 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Enhed

Graven 20	Etageareal	10 m ²
-----------	------------	-------------------

Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja
--	-----------------------	-------------------

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025

Beløb i kr.

Ejendomsværdi

Grundværdi	3.679.000
------------	-----------

Den anførte vurdering er den foreløbige grundværdi for 2025.
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Forsikring

Selskab

Policenr.

Topdanmark Kundeservice Erhverv	9366 085 464
---------------------------------	--------------

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringen dækker hus- og grundejeransvar, brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, indbrud, svamp, insekt, rørskaide, glas. Forfald 1/5.

Forsikringen dækker ikke insektskade og svampeskade, der konstateres i eller stammer fra bindingsværk-konstruktioner jf. forsikringsbetingelserne.

Der henvises til forsikringspolice.

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen

D

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplan nr. 849 Latinerkvarteret - Århus Midtby er gældende for området.

Kommuneplan 2025 er gældende for området.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 90%.

Miljøforhold**Affaldsdepot**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Miljøforhold, grund

Matrikelstatus: udgået før kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.08.1891 lbnr. 908259-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv (35/139) Filnavn: 63_S-A_43
Nr. 2 lyst d. 19.05.1904 lbnr. 908261-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv 46A/814) Filnavn: 63_S-A_43
Nr. 3 lyst d. 09.02.2000 lbnr. 10217-63 Tillægstekst Dok. ang. vejudlæg 15/12 2000 lyst påtegning. Filnavn: 63_D-A_642

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	988.528	0
I alt årlig leje	988.528	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	26.500.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	26.500.000
-Refusion depositum	10.500
Anslået kapitalbehov	26.489.500

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 3,37%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
Underpant Jyske Bank	6.200.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		17.659
Dækningsafgift		11.184
Udvendig vedligeholdelse 2026		30.005
Administration:		
Administration		10.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		26.111
I alt, anslået		94.959

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	988.528	988.528
Udgifter		
Driftsudgifter	94.959	94.959
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	893.569	
- afskrivning, anslået	684.630	
I alt	208.939	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	893.569
- skattevirkning ved 24,40%	50.981
I alt	842.588

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	26.500.000

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	3.679.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	20.821.000
Særlige installationer	2.000.000
I alt	26.500.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	3%	20.821.000	624.630
Særlige installationer	3%	2.000.000	60.000
Afskrivninger 1. år.			684.630

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	26.500.000
Handelsomkostninger anslået	
- Refusion depositum	10.500
Investeret kapital	26.489.500

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	988.528
- Driftsudgifter iht. budget	94.959
Nettoleje til forrentning	893.569

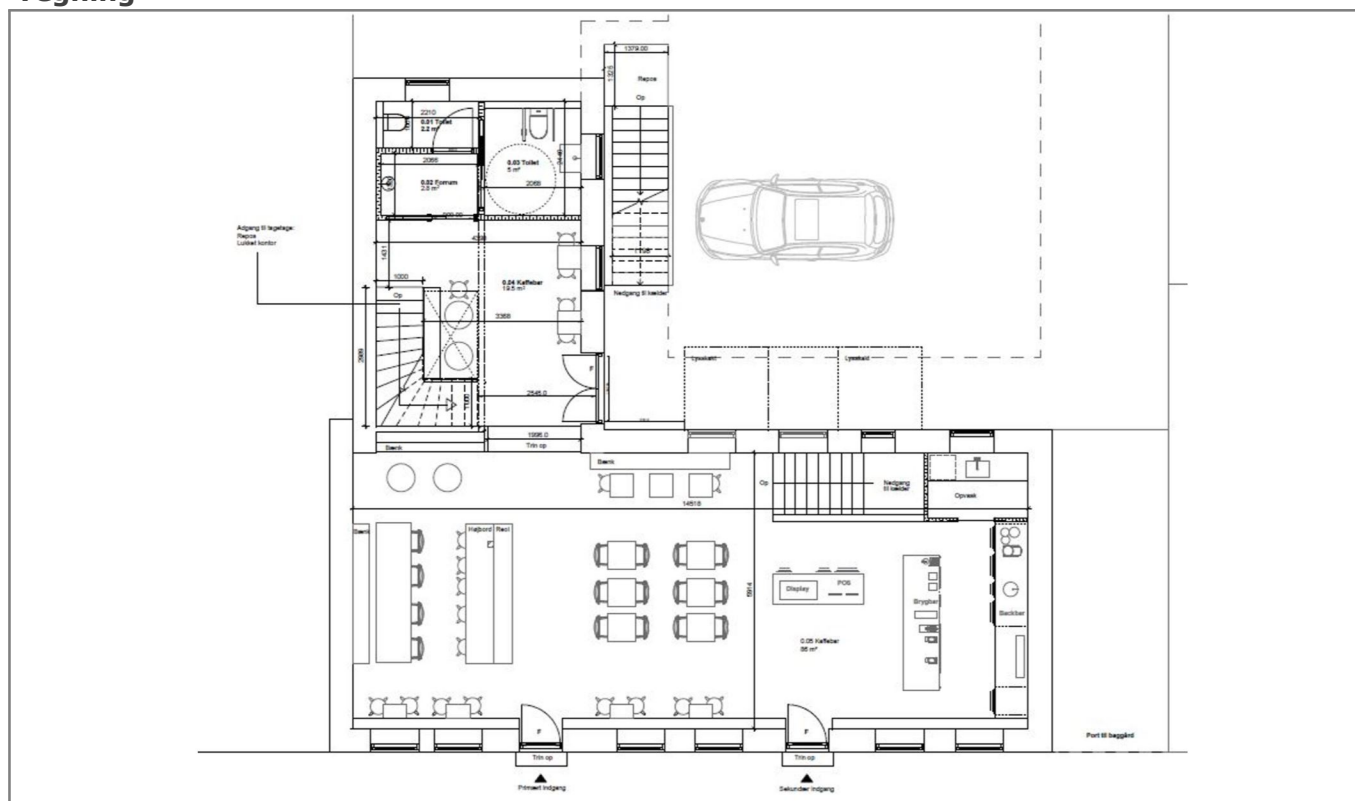
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{893.569 \times 100}{26.489.500} = 3,37\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

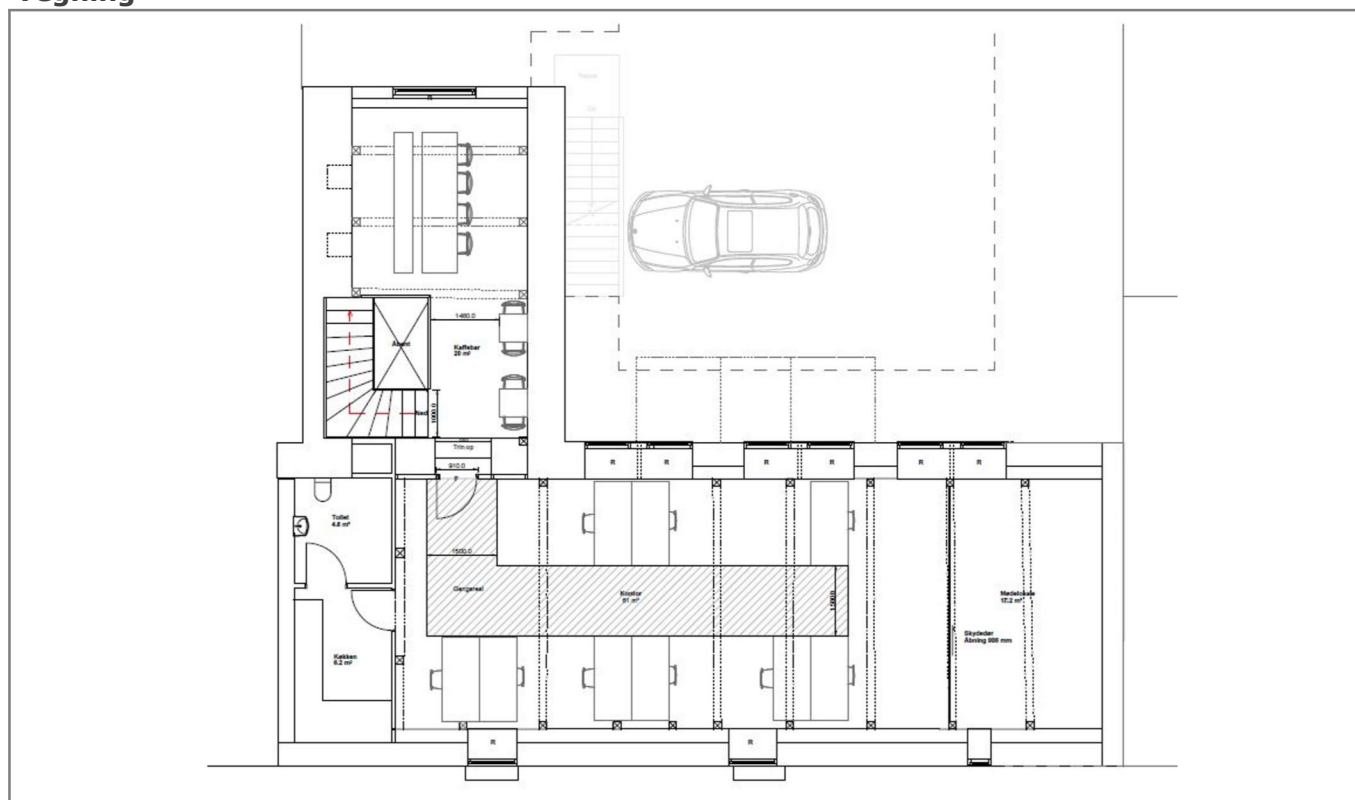
TEGNINGER OG KORT

Tegning



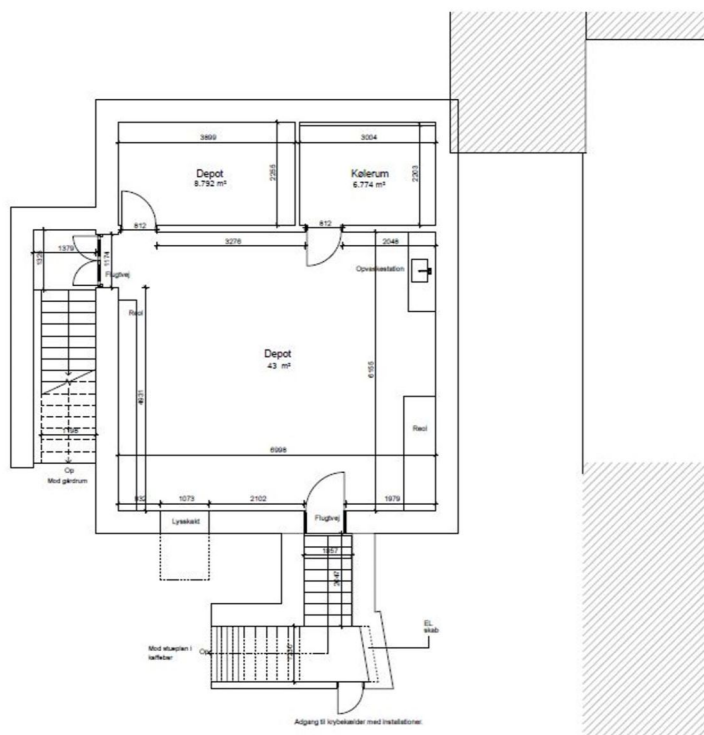
Indretning stueplan

Tegning

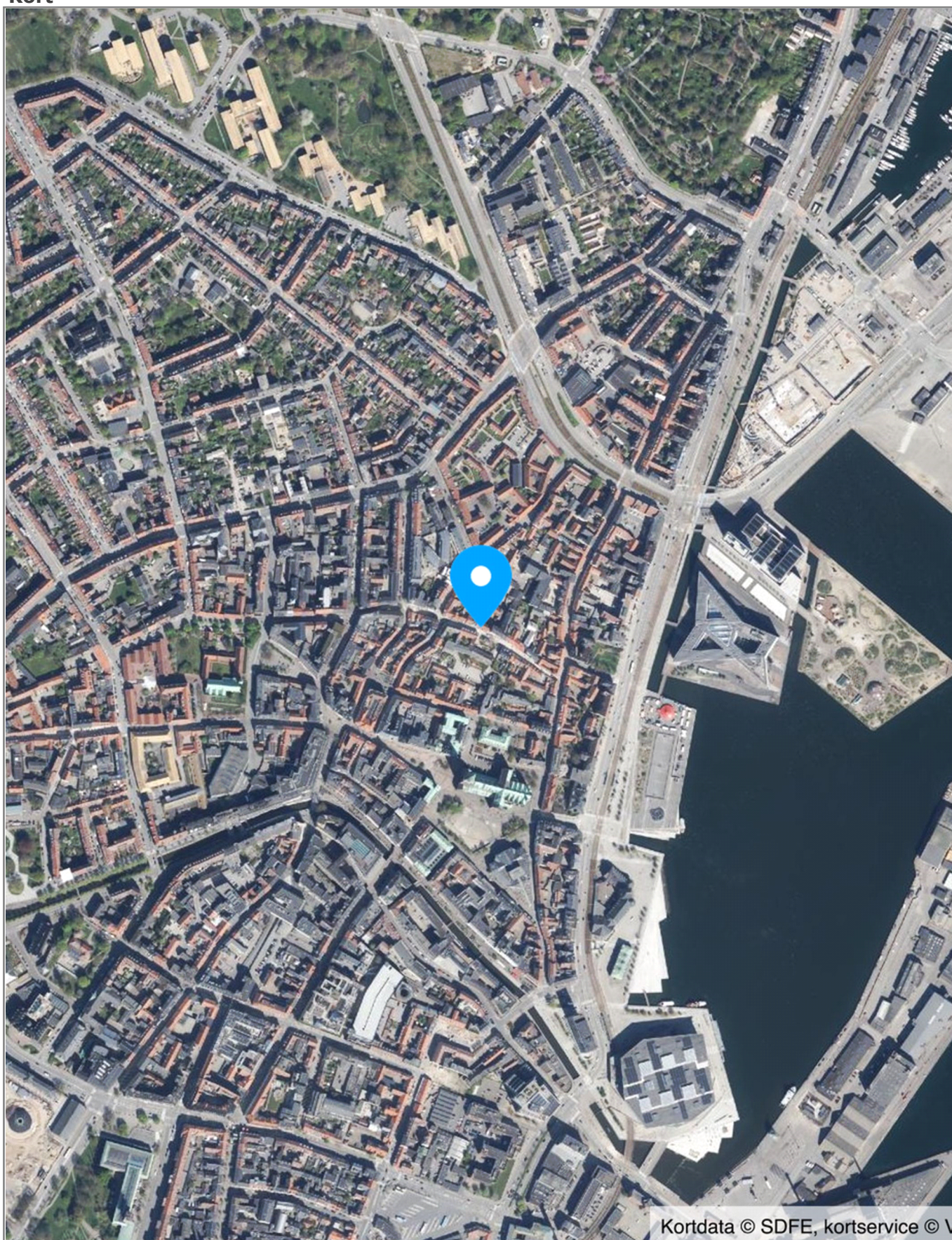


Indretning 1. sal

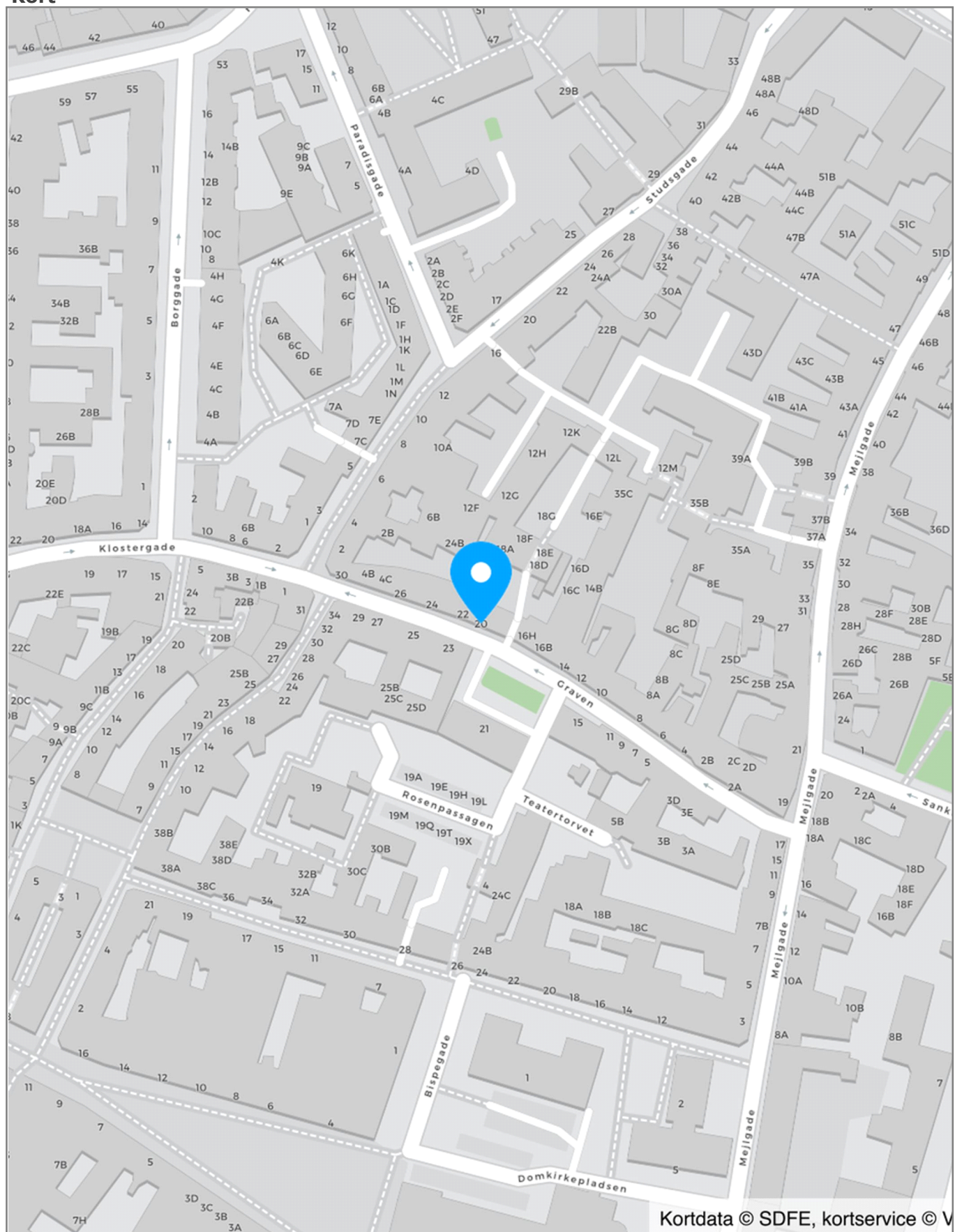
Tegning



Indretning kælderplan

Kort

Kortdata © SDFE, kortservice © V

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.02.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	LaCabra	Graven 20	Erhverv	Restaurant, cafe	381	879.204		2.311		10.500			
2	LaCabra	Graven 20	Erhverv	Forretning, lager m.m.	10	48.000		4.800					
3	LaCabra	Graven 20	Erhverv	1 P-plads		18.396							
4	LaCabra	Graven 20	Erhverv	1 P-plads		20.728							
5	Nielsen	Graven 20	Erhverv	P-plads		22.200							

I ALT	391	988.528
heraf erhverv	391	988.528

0	10.500	0	0	0
0	10.500	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Ja	NPI	2%	4%	01.10.2025	01.10.2026		Nej	Areal iflg. lejekon. 445,5 m ² , inkl. krybekælder og skraldeplads 65 m ²
2						Ja	NPI	2%	4%		01.10.2026		Nej	Det Lille Hus
3						Ja	NPI	2%	4%	01.10.2025	01.10.2026		Nej	
4						Ja	NPI	2%	4%	01.10.2025	01.10.2026		Nej	
5						Ja	3% af forudgående			01.01.2026	01.01.2027		Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelig udlejer	Uopsigelig lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	01.10.2022		6 mdr. varsel til den 1. i en måned	01.10.2030	01.10.2027	Ja	Ja	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.02.2026		3 måneders varsel	01.08.2026	01.08.2026	Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	01.10.2022					Ja	Ja	/	Lejer	Udlejer		0
4	01.10.2022					Ja	Ja	/	Lejer	Udlejer		0
5	16.03.2025		3 måneders varsel			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



Real Erhverv Broholm

Din erhvervsmægler & valuar i Aarhus - med landsdækkende samarbejde

Real Erhverv Broholm er en del af RealMæglerne Broholm ApS. Vi betjener erhvervslivet inden for salg og vurdering af erhvervsejendomme samt udlejning af erhvervslokaler i såvel Aarhus som Øst- Midt og Vestjylland. Vi kan assistere dig med opgaver inden for køb og salg af erhvervsejendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butiksejemål, valuarvurderinger samt projektudvikling. Vi følger erhvervsmarkedet og kender priser, tendenser og udbud. Via efteruddannelse holder vi os opdaterede på nye regler, love og regulativer, så vi altid kan tilbyde dig den bedste rådgivning. Vi er specialister, når det handler om køb og salg af boligudlejningsejendomme samt valuarvurderinger.

I kraft af vores store netværk og kendskab til området har vi alle forudsætninger for at hjælpe dig med at finde køberen til netop din ejendom eller de lokaler, du søger, bl.a. via et effektivt salgsstyringssystem med indbygget køber- og lejerkartek.

Vi samarbejder med banker, revisorer og advokater. Etik og kvalitet er nøgleord, og vi behandler alle opgaver med seriøsitet, faglighed og diskretion.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Broholm ApS
Harald Jensens Plads 1
8000 Aarhus C

Telefon: 86175000
E-mail: 8000@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/broholm

Kontakt

Gunnar Broholm
Indehaver, ejendomsmægler &
valuar, MDE

Mobil: 53525853
E-mail: gunnar@mailreal.dk

