Real Erhverv Viborg-Skive ApS
/ CVR-nr. 46606515
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 60220441 / ms@mailreal.dk
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Sct. Mathias Gade 31A

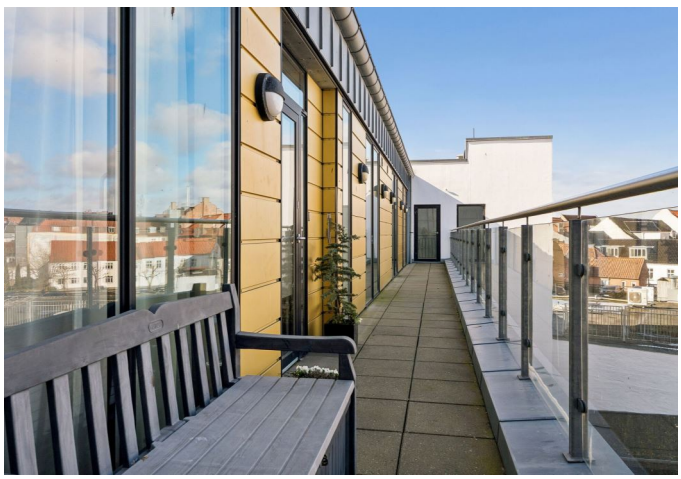
8800 Viborg

44.000.000 kr.



Markant investeringsejendom midt i Viborgs gådgade.





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Startforrentning
8	Moms
8	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
9	Handelsomkostninger
9	Startforrentning, specificeret

Side	TEGNINGER
11	Tegning
11	Tegning
12	Tegning
12	Tegning
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning

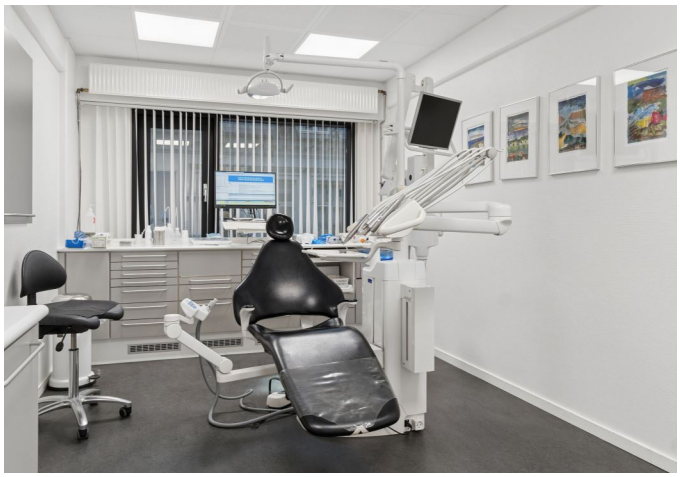
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



På en af byens mest centrale placeringer på gågaden udbydes denne markante investeringsejendom, som kombinerer attraktive erhvervslejemål, eksklusive boliger og udlejning af parkeringspladser.
I stueplan findes tre erhvervslejemål med høj synlighed og stor kundetrafik. To af lejemålene er udlejet til stærke detailkæder – **Normal** og **Change** – hvilket giver stabile lejeindtægter og et solidt fundament for ejendommen. Det tredje lejemål står ledigt og har tidligere været anvendt som tøjbutik. Med sin markante facade og optimale beliggenhed på gågaden er det oplagt til detailhandel, café eller anden publikumsorienteret virksomhed, hvilket giver køber mulighed for selv at påvirke ejendommens fremtidige lejeindtægter.
Oven på disse lejemål findes en tandlægeklinik, psykologcenter og på øverst etager findes to attraktive penthouselejligheder, der begge er udlejet. Lejlighederne fremstår lyse og moderne med store vinduespartier og en eftertragtet beliggenhed midt i byen, hvilket sikrer en konstant høj efterspørgsel.
Som en ekstra fordel råder ejendommen over parkeringspladser, der ligeledes udlejes. Dette er en sjældenhed for en centralt beliggende ejendom og bidrager til en yderligere stabil indtægtskilde.
Alt i alt en præsentabel og veldrevet ejendom med en attraktiv lejersammensætning, stærke brands som lejere, sikre boligudlejninger samt et ledigt erhvervslejemål med stort potentiale for øget indtjening.
Kontakt RealMæglerne helm I binder for nærmere information om denne investerings ejendom.









FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Sct. Mathias Gade 31A, 8800 Viborg
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Kombineret erhverv og bolig

Matr. nr.	*Areal*
273 Viborg Bygrunde	871 m²

Arealfordeling

Grundareal	871 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		867 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.794 m²
Etageareal i alt		1.794 m²

Brugsret
Brugsret ifølge Sælger til: Ejerlejligheder og erhvervsejendom

Fredning / bevaringsværdig
Ifølge ejendomsdatarapporten/Lulturarv.dk har ejendommen på nuværende tidspunkt ingen registrering af bevaringsværdi eller fredning.

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser, antal	19 stk.
Ladestandere	Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Sct. Mathias Gade 31A

- opført / ombygget	1972/2008
- bebygget areal	867 m²
- antal etager	4

Enhed

Preislers Plads 11, 1	Etageareal	278 m²
Enhed til kontor	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Preislers Plads 9, kl	Etageareal	377 m²
Enhed til lager	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Preislers Plads 9, st	Etageareal	277 m²
Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Sct. Mathias Gade 31A	Etageareal	139 m²
Enhed til detailhandel	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Sct. Mathias Gade 31B	Etageareal	146 m²

Enhed til detailhandel	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Sct. Mathias Gade 33	Etageareal	577 m²
Enhed til detailhandel	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	39.000.000
Grundværdi	6.014.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	B

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kombineret erhverv og bolig

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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.12.1873 Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 69_VC_98
Nr. 2 lyst d. 27.09.1882 Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 69_VC_98
Nr. 3 lyst d. 24.12.1902 Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 69_VC_98
Nr. 4 lyst d. 27.09.1952 Dok om vinduer Filnavn: 69_VC_98
Nr. 5 lyst d. 27.05.1993 Lejekontrakt med Jens Christiansen Filnavn: 69_VC_98
Nr. 6 lyst d. 20.05.2009 Vedtægter for "Ejerforeningen Sct. Mathias Gade 31-33/Preislers Plads 9-11, Viborg" Filnavn: 69_VC_98

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	245.855	0
Erhvervslejemål	2.762.196	0
Andre lejemål	94.943	0
I alt årlig leje	3.102.994	0

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

Øvrige bemærkninger
Erhverv
Change kr. 339.476 ekskl. moms - Change har haft huslejenedsættelse, årslejen fra 01.10.2026 udgør kr. 382.000 ekskl. moms.

P-plads og depotrum.
Tandlægerne Justesen har 5 p-pladser inkluderet i deres lejemål. Derudover lejer de yderligere 5 p-pladser på en særskilt kontrakt. Ejendommen har i alt 13 depotrum. Der er udlejet 2 depotrum til lejerne 2. tv. og 2. th. for i alt kr. 11.154. De øvrige depotrum står tomme.

Lejeindtægter specificeret:

Erhverv
Normal kr. 1.626.004 ekskl. moms
Change kr. 339.476 ekskl. moms - Change har haft huslejenedsættelse, årslejen fra 01.10.2026 udgør kr. 382.000 ekskl. moms.
Tomgang anslået kr. 306.600 ekskl. moms
Tandlægerne Justesen kr. 254.382 momsfrit
Psykologerne kr. 167.168 momsfrit

Bolig
2. tv. kr. 114.798
2. th. kr. 131.057

P-plads og depotrum
P-plads 1 bruges pt som cykelparkerig kr. 0,00.
P-plads 2,14,18,19 kr. 27.359,52 kr. ekskl. moms EDC Svend Døssing.
P-plads 3,11,12,13,15 kr. 42.749, beløbet tillægges ikke moms da det er i nær tilknytning til momsfritaget lejemål. Tandlægerne Justesen I/S.
P-plads 4 - kr. 0,00. Lejer af Preisler Plads 11, 2. th. P-plads inkluderet i huslejen.
P-plads 5 - kr. 0,00. Lejer af Preisler Plads 11, 2. tv. P-plads inkluderet i huslejen.
P-plads 16,17 kr. 13.680,48 ekskl. moms. Sparekassen Danmark.
2 depotrum udlejet kr. 11.154 ekskl. moms
2 depotrum anvendes af lejerne 2. tv. og 2. th. uden beregning.
9 depotrum står tomme.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	44.000.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	44.000.000
Handelsomkostninger anslået	265.850
Anslået kapitalbehov	44.265.850

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,62%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		64.405
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	12.372	
Skadedyr	838	
Sum		13.210
Vand / vandafledning / el:		
Fælles el (gang, depotrum mv), anslået		3.000
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært anslået		30.000
Vedligeholdelsesplaner:		
50kr. pr. kvm.		101.100
Administration:		
Administration	27.200	
Vand, varme, el regnskab anslået	8.000	
Sum		35.200
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		38.171
Service ABDL-dør og ABV ovenlys 2025		1.878
Service ventilations- og køleanlæg 2025		9.187
Refunderede fælles udgifter *		-127.600
Elevator eftersyn 2025		4.913
I alt, anslået		173.464

Øvrige bemærkninger

Det bemærkes at grundskyld for 2024 og frem til forventet 2028 er baseret på foreløbige vurderinger, hvorfor der kan ske ændringer i de kommende år
Grundskylden for 2026 beregnes ud fra grundskylden i 2025, dog tillagt 4,75 % af grundskylden udregnet efter de nye foreløbige grundvurderinger (stigningsbegrænsningen)
Grundskylden beregnet ud fra de nye foreløbige grundvurderinger udgør kr. 71.732,40. Grundskylden forventes i 2027 at udgøre ca. kr. 65.183,95
Bemærk at grundskylden derfor fremover vil stige med stigningsbegrænsningen, indtil grundskylden udregnet efter ejendommens nye foreløbige grundvurderinger indhentes
Bemærk at grundskyld generelt kan stige yderligere ud over ovenstående (herunder grundet ændringer i kommunale grundskyldspromiller)

Administration er anslået til kr. 3.400 pr lejemål/enhed. Vedligeholdelse er anslået til kr. 50,00 pr kvm.

* Refunderede fælles udgifter:
Change aconto 2026 kr. 21.600 kr.
Normal aconto 2026 kr. 90.000
Tomgang anslået 2026 kr. 16.000

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	3.102.994	3.102.994
Udgifter		
Driftsudgifter	173.464	173.464
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	2.929.530	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	2.929.530	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		2.929.530
- skattevirkning ved 25,80%		755.819
I alt		2.173.712

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	44.000.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	265.850
Kontant anskaffelsessum	44.265.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	44.000.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	265.850
Handelsomkostninger inkl. moms	265.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	44.000.000
Handelsomkostninger anslået	265.850
Investeret kapital	44.265.850

Forrentning af investeret kapital

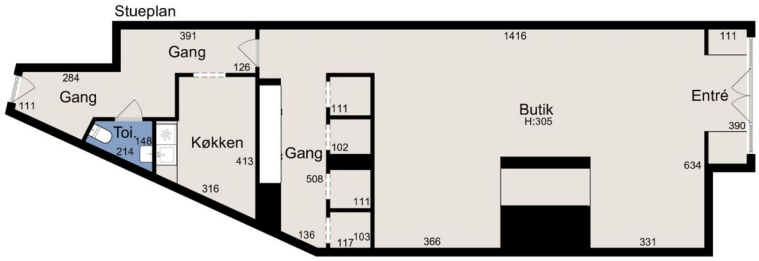
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	3.102.994
- Driftsudgifter iht. budget	173.464
Nettoleje til forrentning	2.929.530

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

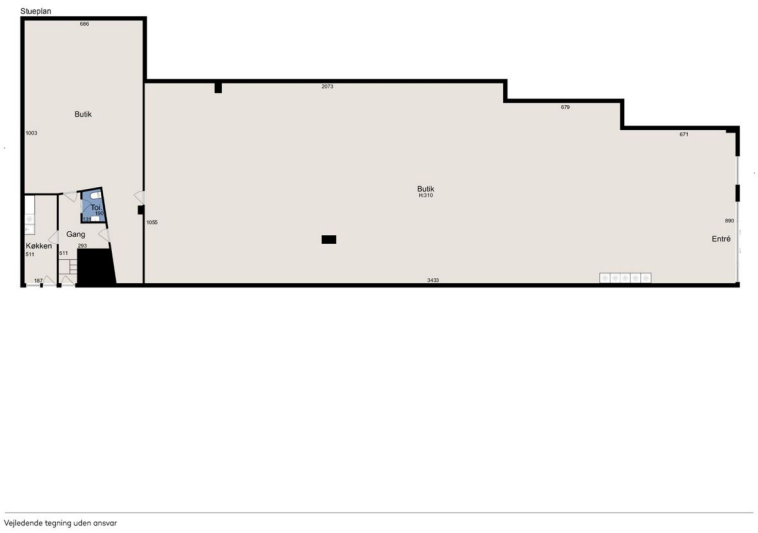
$$\frac{2.929.530 \times 100}{44.265.850} = 6{,}62\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

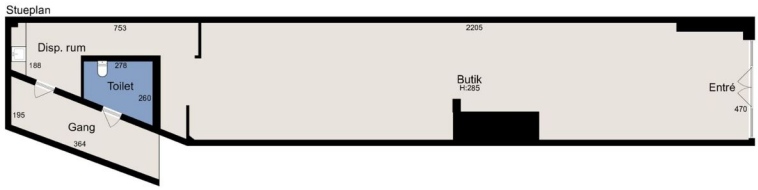
Tegning



Tegning



Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Tegning

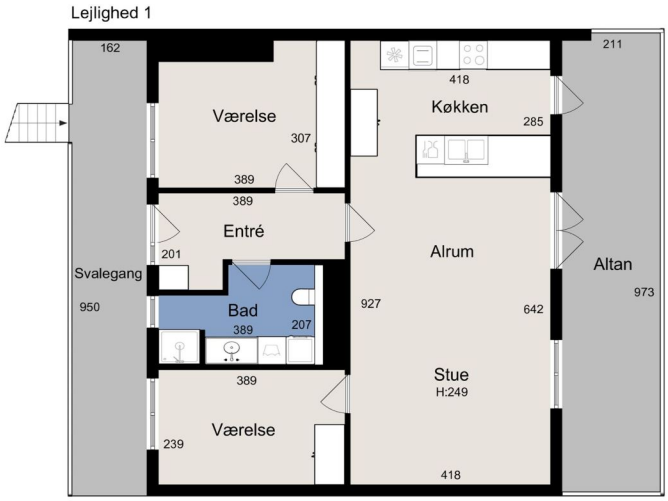


Vejledende tegning uden ansvar

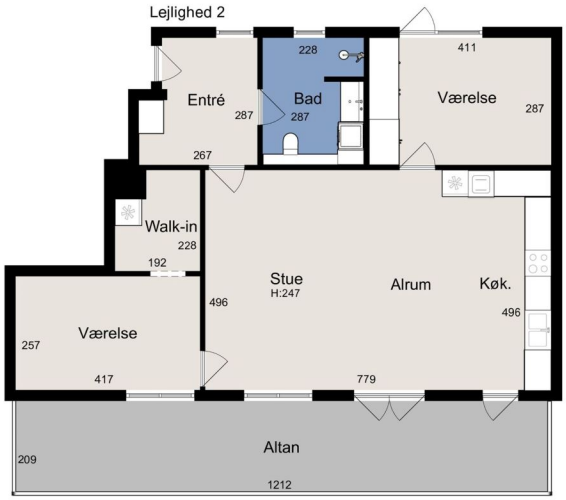
Tegning



Tegning



Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

KONTAKTINFORMATION



Overvejer du at sælge eller udleje din erhvervsejendom eller dine lokaler i Viborg, Skive eller omegn?

Hos Real Erhverv får du en samarbejdspartner, der kombinerer indgående lokalkendskab med et skarpt blik for markedets reelle muligheder – og ikke mindst de rigtige købere og lejere.
Markedet i Midtjylland er kendetegnet ved stabile forhold og en solid efterspørgsel fra både lokale virksomheder og investorer. Særligt lager-, produktions- og butikslejemål samt mindre investeringsejendomme er i høj kurs. Samtidig betyder det relativt begrænsede udbud, at den rette strategi og målretning er afgørende for at opnå den optimale pris og de bedste vilkår.

Vi arbejder aktivt med at synliggøre din ejendom overfor både lokale og landsdækkende interessenter. Med et stærkt netværk og en målrettet salgs- og udlejningsproces sikrer vi, at din ejendom bliver præsenteret professionelt og rammer de rigtige beslutningstagere.
Hos os handler det ikke kun om at finde en køber eller lejer – men om at rådgive dig hele vejen. Fra korrekt prissætning og positionering til forhandling og afslutning af aftalen. Vi ved, hvad der skaber værdi i netop dette marked, og hvordan du bedst udnytter efterspørgslen – uanset om du sælger en investeringsejendom i Viborg centrum eller udlejer lokaler i Skive.

Kontakt Real Erhverv for en uforpligtende vurdering – og få et klart billede af dine muligheder.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Viborg-Skive ApS
Nytorv 2
8800 Viborg

Telefon: 60220441
E-mail: ms@mailreal.dk
Hjemmeside:
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv

Åbningstider

Mandag	9.00 - 17.00
Tirsdag	9.00 - 17.00
Onsdag	9.00 - 17.00
Torsdag	9.00 - 17.00
Fredag	9.00 - 17.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Kontakt

Søren Helm
Indehaver

Mobil: 27330033
E-mail: helm@mailreal.dk