

DIFKO

Gør mere for din formue



ANPARTER TIL SALG K/S AALBORG SYD

K/S AALBORG SYD

- ✓ Flere ejendomme med god beliggenhed i Skalborg
- ✓ Stor egenkapital
- ✓ Ingen yderligere indbetalinger ifølge selskabets budget
- ✓ Startafkast på 7% og et investeringsafkast på op til 17,08% efter skat
- ✓ Etableret ejendomsselskab med god historik

Her har du en mulighed for at investere i flere ejendomme beliggende i Aalborgs primære detailhandelsområde - Skalborg.

Ejendommene har stor eksponering og stærk kundestrøm i kraft af beliggenheden i Skalborg. Med Bilka, IKEA, Aalborg Storcenter og mange flere store butikker, der dagligt trækker mange besøgende til området.

Der er ved investering i K/S Aalborg Syd gode muligheder for at opnå indflydelse på din investering, selskabet har pt. ca. 50% tomgang. Der er således mulighed for selv at indtræde som aktiv investor og præge genudlejningsarbejdet. Beliggenheden på ejendommen er attraktiv og med den rette lejer er der her store afkast muligheder at hente.

Kontakt

Jens Tange Møllmann
Chefanalytiker
Difko A/S
Tlf.: 30 68 33 71
jtm@difko.dk

Udbudt:	2001 / 2004
Anparter i projektet:	120 stk.
Antal anparter til gensalg:	15 stk.
Pris:	65.000 kr. pr. anpart
Oprindelig hæftelse:	111.667 kr. pr. anpart
Hæftelse pr. 31. dec. 2014:	87.484 kr. pr. anpart
Startafkast:	Ved køb i 2015 er startafkastet på 7%
Udbyder:	Ejendomsinvest
Lejer:	Computer City mfl.
M ² :	3.634
Uopsigelig fra lejer:	Ingen
Årlig lejeregulering:	1,50%-2,50%

**EJENDOMSINVESTERING MED ET HØJT AFKAST
PÅ OP TIL 17,08% FØR SKAT**



Projektkendetegn

Selskabet har investeret i detailhandelsejendomme i Aalborg Syd (Skalborg). Dette område har over mange år udviklet sig og er blevet til Aalborgs primære handelsområder. Området er præget af stor kundestrøm og er således attraktivt for mange forskellige butikskæder. Ejendommen fremstår ifølge selskabets bestyrelse og administrator i god stand, og bestyrelsen er opsat på fortsat at øge ejendommenes attraktivitet i området.

Selskabets finansiering viser et fornuftigt miks, imellem fremmedfinansiering og egenfinansiering. Igennem årene har selskabet opbygget en egenkapital på 14,6 mio. kr. Fremmedfinansieringen er lagt primært hos Nykredit i form af tre F5 lån med en rente på 3,15% og bidrag på 1%. Ved næste rentetilpasning (december 2015) forventes en betydeligt lavere rente for de kommende 5 år.

Der er på nuværende tidspunkt fem lejemål af varierende størrelse. Lejekontrakterne har en restløbetid fra seks måneder og indtil 01.04.2017. Det kan oplyses at to lejemål på samlet set 1.885 m² pt. er ledigt. Begge lejemål forsøges genudlejet til 700 kr. pr. m². I området er andre lejemål listet til ca. 1.000 kr. pr. m². I vores beregning er det forudsat at lejemålene genudlejes pr. 1.7.2016 til 600 kr. pr. m².

Investeringsforudsætninger

Investeringsanalysen af K/S Aalborg Syd er vurderet ud fra de risici og muligheder vi har vurderet, at dette selskab indeholder. Vi har som basisberegning antaget, at selskabet beholder ejendommen indtil 2023, og at en ny investor køber sig ind i projektet pr. 31.12.2015.

Lejekontrakterne antages at blive forlænget som tidligere anført. Til at tilbagediskontere den indre værdiskabelse, der løbende sker i selskabet, er der anvendt en diskonteringsrente på 2%. Risikojusteringen er foretaget i startafkastet på 7%.

Herudover er der anvendt selskabets egne budgetforudsætninger som opstillet i budgettet for 2015-2023.

På næste side kan du finde en oversigt over nutidsværdien af din investering.

EJENDOMSINVESTERING MED ET **HØJT AFKAST** PÅ OP TIL **17,08%** FØR SKAT

Finansiering pr. 31.12.2014

Type	Långiver	Gæld i kr.	Rente	Løbetid	Kommentar
Prioritetslån*	Nykredit	24.267.258	3,15%**	2035	Variabel F5 lån

*Der er reelt tale om tre lån, men alle med samme rente og udløbstid.

** Rentetilpasning næste gang d. 31.12.2015, der er budgetteret med en rente på 0,8% fra 2016-2020

ANPARTER TIL SALG
K/S AALBORG SYD



Investeringsbudget - Personlig investor - 15 anparter

År	Resultat før afskrivninger	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Skattebesparelse/ betaling	Ind-/udbetaling investor	Likviditet p.a.	Akk. likviditet	Nutidsværdi
2015	0	-140.921	-140.921	74.266	-975.000	-900.734	-900.734	
2016	157.695	-140.921	16.774	-3.690	0	-3.690	-904.425	
2017	234.705	-140.921	93.784	-20.632	0	-20.632	-925.057	
2018	242.925	-140.921	102.004	-22.441	0	-22.441	-947.498	
2019	251.265	-140.921	110.344	-24.276	0	-24.276	-971.774	
2020	259.725	-140.921	118.804	-26.137	0	-26.137	-997.910	
2021	268.305	-140.921	127.384	-28.024	0	-28.024	-1.025.935	
2022	277.005	-140.921	136.084	-29.938	0	-29.938	-1.055.873	
2023	286.500	1.127.370	1.800.750	-1.207.549	3.993.568	2.786.019	1.730.146	
TOTAL	1.978.125	0	2.365.004	-1.362.688	3.993.568	1.730.146	1.730.146	1.309.277

Ovenstående illustrerer afkastet af at investere i 15 anparter i K/S Aalborg Syd.

Selskabet budgetterer ikke med indbetalinger eller udlodninger før slutåret.

Tabellen illustrerer forløbet for en privat investor, der køber de 15 anparter, som på nuværende tidspunkt er til salg.

Alt afhængig af investeringshorisonten og salgsprisen på ejendommen vil det samlede investeringsafkast kunne variere. Såfremt de ledige lejemål genudlejes hurtigere end forudsat i vore beregninger vil afkast ligeledes variere. Der er i denne beregning forudsat at lejemålene genudlejes til 600 kr. pr. m² hvilket vurderes at være en realistisk pris pr. m². Det kan oplyses at begge lejemål pt. er udbudt til 700 kr. pr. m².

Som det ses i tabellen vil en investor med en 9-årig investeringshorisont akkumulere 1,7 mio. kr. i likviditet frem mod 2023.

I beregningen er det forudsat, at ejendommen sælges til 36,3 mio. kr.

Ovenstående beregning er baseret på en privatinvestor der investerer igennem "Virksomhedsskatte ordningen".



Investeringsbudget - Selskabs investor - 15 anpartar

År	Resultat før afskrivninger	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Skattebesparelse/ betaling	Ind-/udbetaling investor	Likviditet p.a.	Akk. likviditet	Nutidsværdi
2015	0	-140.921	-140.921	33.116	-975.000	-941.884	-941.884	
2016	157.695	-140.921	16.774	-3.690	0	-3.690	-945.574	
2017	234.705	-140.921	93.784	-20.632	0	-20.632	-966.206	
2018	242.925	-140.921	102.004	-22.441	0	-22.441	-988.647	
2019	251.265	-140.921	110.344	-24.276	0	-24.276	-1.012.923	
2020	259.725	-140.921	118.804	-26.137	0	-26.137	-1.039.059	
2021	268.305	-140.921	127.384	-28.024	0	-28.024	-1.067.084	
2022	277.005	-140.921	136.084	-29.938	0	-29.938	-1.097.022	
2023	286.500	1.127.370	1.816.375	-393.040	3.993.568	3.600.528	2.503.506	
TOTAL	1.978.125	0	2.380.629	-515.062	3.018.568	2.503.506	2.503.506	1.950.480

I ovenstående tabel illustreres likviditetsforløbet for en selskabsinvestor der køber de 15 anpartar i K/S Aalborg Syd, der på nuværende tidspunkt er til salg.

Anparterne forudsættes at blive overdraget pr. 31.12.2015 til en pris på 975.000 kr. (65.000 kr. pr. anpart). De skattemæssige afskrivninger er baseret på en ejendomsværdi på 32 mio. kr.

Efter skat er der beregnet et afkast på 17,08% for en selskabsinvestor der køber 15 anpartar i K/S Aalborg Syd.

Investor vil ultimo 2023 have akkumuleret ca. 2,5 mio. kr. svarende til en nutidsværdi på ca. 1,9 mio. kr.

Forudsætningen for at opnå dette afkast er at anparterne købes via et investeringsselskab.