

INDSIGT & OMTANKE

NYT OM EJENDOMSINVESTERING



GODE INVESTERINGSMULIGHEDER
I NYE OG EKSISTERENDE PROJEKTER

DECEMBER 2015

NR: **8**

RESULTATERNE TALER DERES TYDELIGE SPROG

Vi håndterer din K/S-ejendom, udlejning og finansiering



K/S CANNOCK

Salg af Iceland supermarked.

Salgsyield på 3 % dobbelt af markedspris.

Restrukturering af 1. prioritet.
Indfrielse af Jyske Bank.

K/S ASSCHEN-FELDT, BAYERN I

13 supermarkeds-ejendomme, heraf en del på lejet grund.

Kompliceret ejerstruktur.

Salg af porteføljen til faktor 13,5 i gennemsnit.

K/S QUINTON

Optagelse af nyt 2. prioritetslån.

Indfrielse af Jyske Bank.

Rentebesparelse 2 % p.a.

Reduktion i hæftelse og kautioner.

K/S BOLANDS-GATAN

Retail-ejendom i Uppsala.

Genudlejning til ankerlejer og nyudlejning.

K/S LONDON CITY AIRPORT

Salg af Travelodge Hotel.

Salgsyield 4,71 %.
Indfrielse af Jyske Bank.

Udlodning til investorer på kr. 3,7 mio. per 10 %.

K/S NÆSTVED

Salg af butiksejendom udlejet til El Giganten.

Udlodning til investorer på kr. 10,4 mio.

K/S LARBERT

Plejhjem i Skotland tidligere udbudt af Estatum.

Ansvarssag mod tidligere forretningsfører og revisor.

Erstatning til investorer på kr. 2,5 mio.

K/S UDGÅRDSVEJ

Ny 15-årig lejekontrakt med Scandic Hotels.

Tilbygning af orangeri, renovering og istandsættelse.

Restrukturering af finansiering.

K/S ASSCHEN-FELDT, REGIERUNGS-STRASSE, AMBERG

Fredet ejendom.

Salg til lokal investor.

Faktor 15,69.

K/S BLETCHLEY

Lagerejendom i Bletchley.

Udbudt til £3 mio.

Solgt til £3,23 mio.

K/S TIIRIÖ RETAIL PARK, FINLAND

Boksejendom med 3 lejere.

Forlængelse af to lejekontrakter med lang opsigelse.

K/S HABRO-EDINBURGH

Hilton Hotel centralt i Edinburgh.

Lejeregulering fra £350.000 til £802.500.

Købt for £5,3 mio. i 2002 – solgt for £17,25 mio. i 2015.

K/S HABRO-READING, HOTEL

Omdannelse af Travelodge Hotel til Ibis Hotel.

Ombygning, renovering og istandsættelse. Managementaftale med Accor.

K/S HELLERUP

5.300 kvm. ejendom i Hellerup.

Ombygning til international skole.

Genudlejning på 15 årig ny lejekontrakt.

K/S KATRINEHOLM II

To retallejendomme i Katrineholm og Håseholm.

Genudlejning med en stor elektronik-kæde – 5 år.

Indfrielse af 2. prioritetslån.

K/S ASSCHEN-FELDT, THE ROCK, BURY

Butiksejendom i nærheden af Manchester.

Gensalg af anparter i nyt K/S til nye investorer. Udlodning til hidtidige investorer.

K/S SCHWANEWEDE

Supermarkeds-ejendom i nordtyske Schwanewede.

Optagelse af nyt 1. prioritetslån. Indfrielse af 1. og 2. prioritet.

K/S LANGE STRASSE, DELMENHORST

Gennemførelse af genudlejning efter opsigelse.

Derefter salg til tysk fond.

280 K/S'er, ejendomme for kr. 20 mia., 2.000 investorer

Danmark, Sverige, Finland, Tyskland, England

55 medarbejdere i Danmark, 10 i England

ET GODT SUPPLEMENT TIL DIN PENSION

NU UDBYDDES K/S HABRO-UK EJENDOMSOPSPARING 2. TJENER DU MERE END KR. 50.000 OM MÅNEDEN, OG ER DU UNDER 45 ÅR GAMMEL, SÅ HAR VI SAMMENSAT DEN HELT RIGTIGE EJENDOMSOPSPARING TIL DIG.

Investeringen koster dig ikke noget nu, risikoen er lav, og om 25 år har du fået kr. 900.000 mere i hånden efter skat. Der er altså tale om en rigtigt solid investering.

Samtidig har vi gjort alt for at minimere risikoen. Derfor er K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 2 god at supplere din pensionsopsparing med. Kontakt Søren Haugaard på **3334 3000** eller **sha@habrofinansgruppen.dk**, så får du en projektbeskrivelse med alle detaljerne om investeringen.

HVEM ER DU?

- Du har et godt job, og du tjener mere end kr. 50.000 om måneden.
- Du betaler topskat og tænker, at det kunne være rart at spare pengene op i stedet for.
- Til daglig overvejer du garanteret ikke, hvornår du skal stoppe med at arbejde. Der er i hvert fald 15-20 år, til du skal pensioneres.

Hvis du kan genkende dig selv, er K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 2 sikkert noget for dig.

INVESTERINGSRÅDGIVNING

Det næste skridt er en investeringssamtale, hvor du – sammen med en af vores rådgivere – gennemgår din økonomi og vurderer, om du skal investere i K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 2, eller om du måske skal foretage helt andre investeringer.

PROJEKTBEKRIVELSE

Forud for mødet får du en projektbeskrivelse med alt om K/S

Habro-UK Ejendomsopsparing 2. Den kan du bestille på **sha@habrofinansgruppen.dk**.

KORT OM DEN UNDERLIGGENDE EJENDOMSINVESTERING:

- Selskabet investerer i en velbeliggende engelsk detailejendom i Cheltenham, hvor en stærk lejer har bundet sig for de næste 53 år.
- Investeringen er fuldt finansieret, og du vil have likvidt overskud i din private økonomi i hele investeringsforløbet.
- Der er en god mulighed for, at lejen vil udvikle sig bedre end budgettet – hvilket vil medføre et endnu bedre afkast.

Det kan du læse mere om i projektbeskrivelsen.

K/S HABRO-UK EJENDOMSOPSPARING 2

Lejer: Iceland Foods Ltd.

Beliggenhed: Cheltenham, England

Lejeaftale: 53 år

De kolde facts:

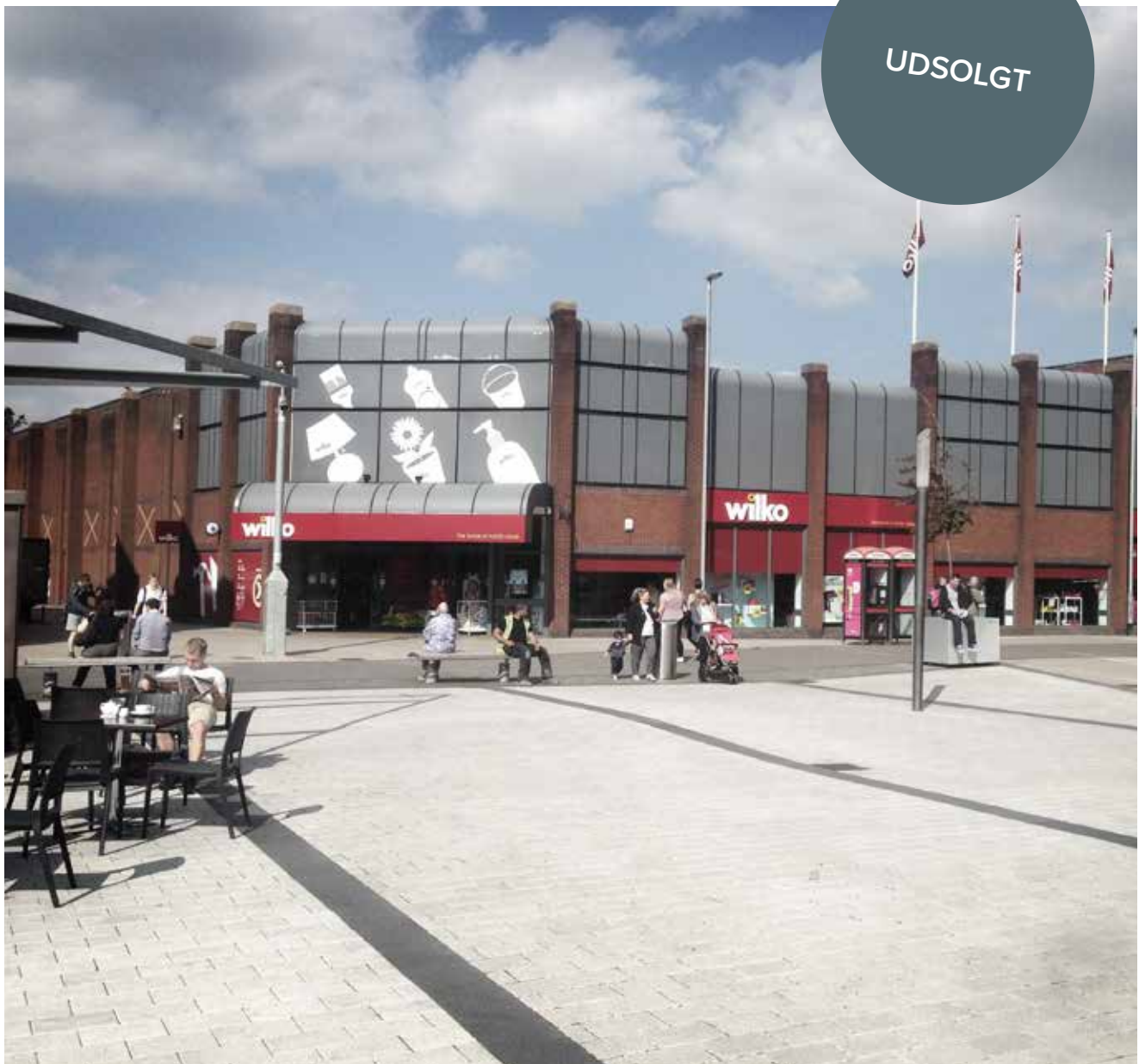
- *Velbeliggende forretningsejendom*
- *53-årig udlejning til Iceland Foods Ltd.*
- *21-årigt 1. prioritetslån med fast rente*
- *Budgetterede likviditetsoverskud i hele lejeperioden*
- *Skattefradrag på kr. 104.000 i 2015 pr. 10%*

PROJEKTER
I UDBUD
LIGE NU



K/S HABRO-UK EJENDOMS- OPSPARING I – MERVÆRDI FOR BÅDE KØBER OG SÆLGER

HABRO & FINANSGRUPPEN SØGER ALTID AT OPTIMERE SITUATIONEN FOR DE SELSKABER, VI ADMINISTRERER. SAMTIDIG ER VI HELE TIDEN PÅ UDKIG EFTER NYE INVESTERINGER TIL VORES INVESTORDATABASE.





Nogle gange lykkes det at kombinere de to ting til gavn for alle parter. Det er K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1 et godt eksempel på.

”Da vi i efteråret 2014 blev opmærksomme på, at investorerne i et af vores administrerede projekter af forskellige grunde ønskede at afhænde deres engelske ejendom, vurderede vi, at det i stedet kunne give mening at gensælge anparterne til nye investorer,” siger Flemming Brokmose, partner og CEO i Habro & Finansgruppen.

Først og fremmest var det en god ejendom med:

- God beliggenhed
- Langtidsudlejning til en solid lejer, og
- Faste lejestigninger i hele perioden

Derfor var ejendommen i sig selv oplagt som nyt investeringsprojekt.

Men det var jo ikke anderledes for Habro & Finansgruppen end for alle andre mulige købere af ejendommen.

DYRT AT KOMME UD AF FINANSIERINGEN

Ejendommen var finansieret med et lån på langt over 80% af dens værdi. Renten var låst fast i en lang periode, og det betød, at hvis investorerne solgte nu, ville de kun få en beskeden udbetaling. Omkostningerne ved brud på fastrenteaftalen ville tage meget af provenuet.

Omkostningerne ved brud på fastrenteaftalen skyldtes, at markedsrenten var faldet, siden lånet blev optaget. Til gengæld er rentemarginalen steget, og den samlede rente på et lån i dag ville derfor ikke være meget billigere. Slet ikke, hvis man tager hensyn til den forholdsvis høje belåningsgrad på ejendommen.

Det fik de sælgende investorer imidlertid ikke nogen glæde af,

DERFOR BLEV ANPARTERNE GENSOLGT:

Investorerne i K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1 valgte at genudbyde deres anparter i stedet for at sælge ejendommen.

DET GAV DEM EN STØRRE FORTJENESTE, FORDI:

1. *Butikken, lidt nord for Manchester, var grundlæggende en god investering. Beliggenheden var god, ejendommen var lejet ud til en god lejer i 14 år, og lejestigningerne var faste.*
2. *Lånet ville blive dyrt at opsige pga. såkaldte breakage costs, hvis investorerne blot solgte ejendommen.*
3. *Finansieringen grundlæggende var så god, at de nye investorer med fordel kunne overtage den.*

gav det rigtigt god mening at sælge anparterne i projektet i stedet for at sælge ejendommen.

De nye investorer fik et projekt, hvor de grundlæggende kvaliteter var i orden, men også med en meget lav hæftelse og et 1. prioritetslån, som ikke kan opnås i dagens marked. På grund af projektets kvaliteter lykkedes det også at opnå et 2. prioritetslån, som finansierede restkøbesummen for anparterne og omkostningerne.

De udtrædende investorer fik samtidig en højere nettobetaling, end hvis de skulle sælge ejendommen og indfri gælden inklusive breakage costs.

”Projektet er et godt eksempel på, at vores markedssituation giver os mange muligheder for at optimere situationen til gavn for både ”gamle” og ”nye” investorer,” siger Flemming Brokmose.

K/S HABRO- WORCESTER

SIKKER LANGSIGTET OPSPARING MED POTENTIALE FOR HURTIG GEVINST

Med en andel i K/S Habro-Worcester får du en sikker, langsigtet opsparing. Som medejer af en detailhandelsejendom med førsteklasses beliggenhed i Worcester – en større engelsk domkirkeby.

Lejekontrakten med bundsolide Debenhams (der blandt andet også ejer og driver Magasin du Nord) løber i endnu 61 år og sikrer et godt, løbende afkast af din investering.

De skattemæssige afskrivninger giver et fradrag i topskatten på kr. 408.000 i 2015.

POTENTIALE FOR HURTIG GEVINST

To forhold gør, at denne investering giver mulighed for en ekstraordinær gevinst:

- Forholdet mellem startafkastet og finansieringsrenten er historisk attraktivt, og
- Der er gode muligheder for højere lejestigninger end budgetteret

Hvis lejen eksempelvis stiger med 4% p.a. fra 2017 til 2022 – svarende til gennemsnitligt 1,3% p.a. fra seneste lejestigning i 2007 til 2022 – og ejendommen sælges til et startafkast på 4% p.a. i 2027, forøges afkastet fra kr. 374.000 til kr. 2.236.000 – svarende til en seksdobling af afkastet i forhold til basisbudgettet.

Det kan du alt sammen læse mere om i projektbeskrivelsen for K/S Habro-Worcester.

HVEM ER DU?

- Du har en vis formue,
- Eller du har en høj løbende indtjening,
- Og du ønsker at foretage en solid investering med et godt forhold mellem afkast og risiko

Hvis du kan genkende dig selv, er K/S Habro-Worcester sikkert noget for dig.

SÅDAN KOMMER DU VIDERE...

Kontakt Søren Haugaard på **3334 3000** eller **sha@habrofinansgruppen.dk**, så får du en projektbeskrivelse med alle detaljerne om investeringen.

INVESTERINGSRÅDGIVNING

Det næste skridt er en investeringssamtale, hvor du – sammen med en af vores rådgivere – gennemgår din økonomi og vurderer, om du skal investere i K/S Habro-Worcester, eller om du måske skal foretage helt andre investeringer.

KORT OM DEN UNDERLIGGENDE EJENDOMSINVESTERING:

- Selskabet investerer i en engelsk detailhandelsejendom med førsteklasses beliggenhed i Worcester, hvor en stærk lejer har bundet sig for de næste 61 år.
- Investeringen giver driftsoverskud i hele perioden.
- Der er gode muligheder for et ekstraordinært højt afkast.

PROJEKTER I UDBUD LIGE NU

K/S HABRO-WORCESTER

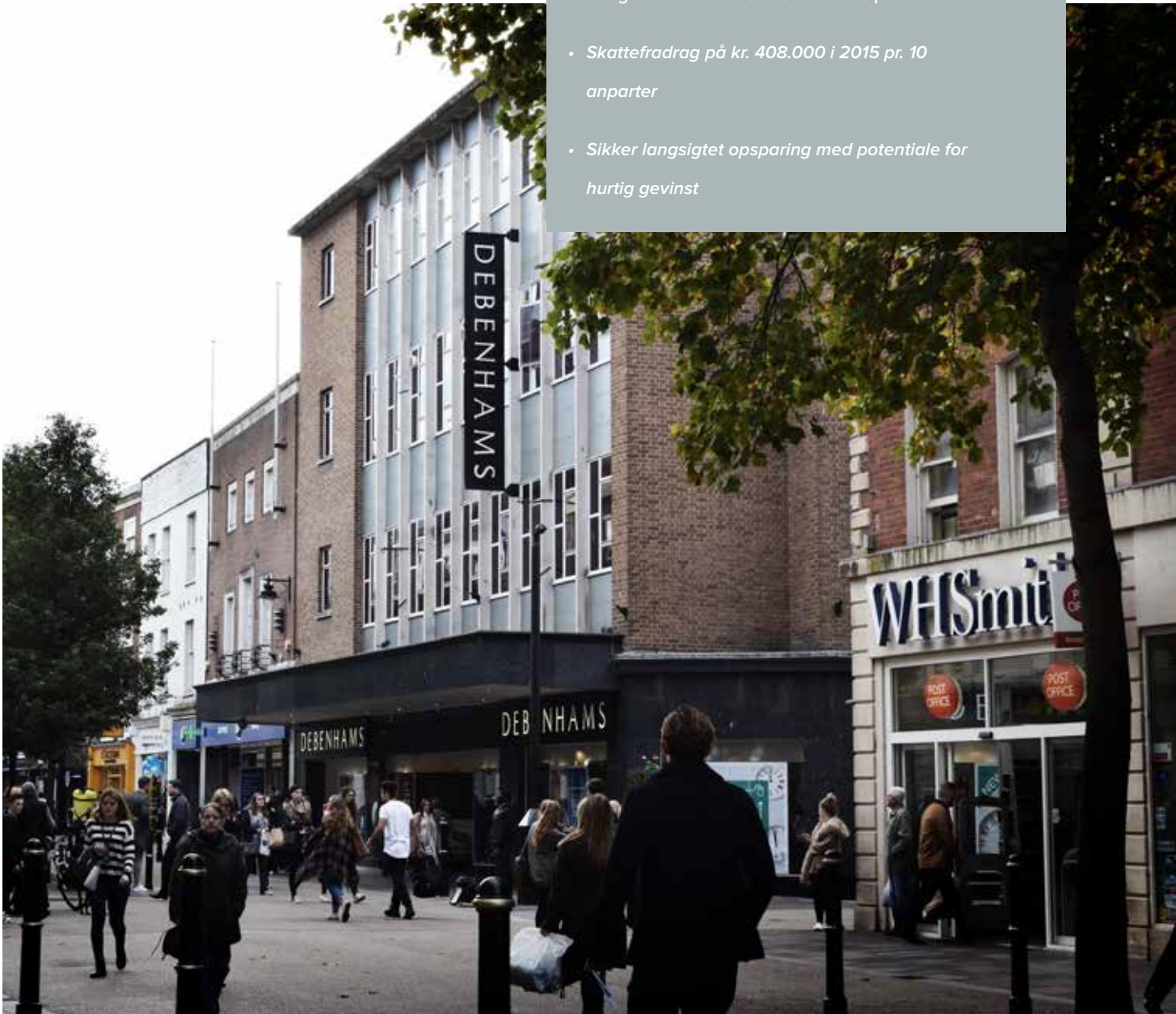
Lejer: Debenhams

Beliggenhed: Worcester, England

Lejeaftale: Opsigelse til 15. december 2076

Kolde facts:

- Forretningsejendom med førsteklasses beliggenhed i større domkirkeby*
- 61-årig udlejning til Debenhams*
- 20-årigt 1. prioritetslån med fast rente*
- Budgetterede driftsoverskud i hele perioden*
- Skattefradrag på kr. 408.000 i 2015 pr. 10 anparter*
- Sikker langsigtet opsparing med potentiale for hurtig gevinst*



KØB BRUGTE ANPARTER OG GØR EN GOD FORRETNING

FLERE OG FLERE INVESTORER, SOM KØBTE K/S-ANPARTER OP GENNEM 90'ERNE OG 00'ERNE, ØNSKER NU AT AFHÆNDE DERES ANPARTER



Det kan være af personlige årsager, at man synes, at man har nået en alder, hvor det er naturligt, eller blot fordi investor ønsker at realisere investeringen. Køberne får til gengæld mulighed for at købe sig ind i et projekt, hvor de kan se historikken.

Når du køber en eller flere anpartar i et eksisterende projekt, har du mulighed for at se ejendomsprojektets historik.

Du kan se, om lejeren er stabil og betaler til tiden, om dine medinvestorer har været i stand til at foretage de nødvendige indbetalinger til projektet – og om finansieringen er forløbet efter planen.

Det har i mange år ikke været muligt, fordi investorerne i ejendomsprojekter ofte beholdt deres anpartar i mange år. Men i de senere år er der opstået et marked for handel med anpartar i eksisterende projekter. Der er tale om anpartar i velkørende projekter, og investeringen giver et særdeles højt afkast af den investerede kapital.

I år vil der også i løbet af december måned komme anpartar på markedet, hvor det er muligt at købe som enkeltperson eller sammen med andre i selskabskonstruktioner.

SÅDAN GØR DU

Habro & Finansgruppen sidder på 1/3 af markedet for K/S-administration. Derfor har vi rigtig gode muligheder for at hjælpe dig med at sammensætte lige præcis den investering, der passer til dine investeringsbehov.

Vi kan hjælpe dig med at finde personlige investeringer, eller vi kan sammensætte en lille portefølje af andele, som du kan investere i – eventuelt sammen med andre – i selskabsform.

Ring til Jan M. Hansen eller Flemming Brokmose på tlf. 3334 3000 og få en uforpligtende samtale om mulighederne.

Du kan også sende os en e-mail på jmh@habrofinansgruppen.dk – så tager vi fat i dig.

ANPARTER
I KOMMISSION
LIGE NU

K/S LARBERT

Investors resultat- og likviditetsbudget (kr. pr. 17% (17.000 stk. anparter))

Anparter erhvervet ultimo 2015

ÅR	SKATTEM. RESULTAT	SKAT/SKATTEBESP., DK	SKAT, UK	IND-/ UDBETALINGER	ÅRETS LIKVIDITET
2015	-535.058	281.975	0	-2.529.794	-2.247.818
2016	-133.084	70.135	-38.679	255.000	286.457
2017	-227.828	120.066	-43.542	0	76.524
2018	-202.480	106.707	-48.634	0	58.073
2019	-176.019	92.762	-53.959	0	38.803
2020	-543.102	286.215	-56.433	0	229.782
2021	4.857.289	-2.559.791	-55.930	5.314.511	2.698.790
I ALT	3.039.717	-1.601.931	-297.176	3.039.717	1.140.610
NUTIDSVÆRDI 2,0%					801.714

Intern rente

Intern rente: 14,9% før skat - brutto - beregnet på ind-/udbetalinger

Intern rente: 8,1% efter skat - netto - beregnet på årenes likviditet efter skat

17% I K/S LARBERT

- Førsteklasses plejehjem i Skotland
- Udlejet uopsigeligt til 2037 til Care UK en af Englands stærkeste plejehjemsoperatører
- Løbende inflationsregulering af lejen, min. 2% p.a.
- Stabil og sikker finansiering

Kontantpris:

kr. 2.529.794

Nutidsværdifortjeneste:

kr. 801.714 over 6 år

Afkast af investeret kapital:

14,9% (før skat)

K/S ASSCHENFELDT, TYSKLAND SUPER IV

Investors resultat- og likviditetsbudget (kr. pr. 9,86% (7 stk. anparter))

Anparter erhvervet ultimo 2015

ÅR	SKATTEM. RESULTAT	SKAT/SKATTE BESP., DK	SKAT, DE	IND-/UDBE TALINGER	ÅRETS LIKVIDITET
2015	-167.417	87.727	0	-1.245.599	-1.157.873
2016	-25.383	13.301	0	0	13.301
2017	64.783	-33.947	0	0	-33.947
2018	68.539	-35.915	0	49.000	13.085
2019	71.978	-37.717	0	38.500	783
2020	75.589	-39.609	0	38.500	-1.109
2021	88.484	-46.365	0	45.500	-865
2022	106.812	-55.970	0	63.000	7.030
2023	110.692	-58.002	0	56.000	-2.002
2024	114.681	-60.093	0	59.500	-593
2025	118.783	-62.242	0	52.500	-9.742
2026	2.771.717	-1.452.380	0	4.242.359	2.789.979
I ALT	3.399.260	-1.781.212	0	3.399.260	1.618.048
NUTIDSVÆRDI 2,0%					1.073.620

Intern rente

Intern rente: 13,4% før skat - brutto - beregnet på ind-/udbetalinger

Intern rente: 8,2% efter skat - netto - beregnet på årenes likviditet efter skat

29,58% I K/S ASSCHENFELDT, TYSKLAND SUPER IV

- Velbeliggende og eftertragtede supermarkedsejendomme
- Lejekontrakt med Edeka, en af Tysklands største kæder netop forlænget til 2026
- Inflationsregulering af leje
- Køb betinget af ny 1. prioritet

Kontantpris:

kr. 3.441.355

Nutidsværdifortjeneste:

kr. 1.798.957 over 11 år

Afkast af investeret kapital:

10,7% p.a. (før skat)



IT-VIRKSOMHED BLEV TIL INTERNATIONAL SKOLE

I DAG GENLYDER GANGENE AF INTERNATIONALE STEMME. MEN FOR TO ÅR SIDEN RUNGEDE DET HULT I DEN 5.300 KVM STORE MURSTENSEJENDOM PÅ RYGAARDS ALLÉ I HELLERUP.

Ejendommen ejes af K/S Hellerup. Dengang var ankerlejer, en IT-virksomhed, lige flyttet ud, og ejendommen stod tom. I dag, to år og en stor ombygning senere, huser ejendommen Østerbro International School.

K/S Hellerup bad Habro & Finansgruppen om at hjælpe med udlejningen, og i vinteren 2014 lykkedes det i tæt samarbejde med Lintrup & Norgart Erhvervsmæglere og Over Byen Arkitekter at udleje ejendommen til Østerbro International School (ØIS), som var vokset ud af sine lokaler på Østerbro.

ØIS driver international børnehave, grundskole og gymnasium, og eleverne består primært af børn af udlændinge, herunder diplomater, der arbejder i Danmark.

ØIS HAR LEJET EJENDOMMEN PÅ EN 15-ÅRIG LEJEKONTRAKT

K/S Hellerup har moderniseret ejendommen udvendig og inven-

dig, og færdiggør de sidste udenoms-arealer med lejepladser, sportsfaciliteter og opholdsarealer. Udenoms-arealerne står lejer selv for at indrette.

STOR OG HURTIG OMBYGNING

Inden skolen kunne tage lokalerne i brug, var der behov for en stor ombygning. Habro & Finansgruppen fik opgaven med at opnå myndighedsgodkendelse og styre den store ombygning i mål, inden Østerbro International School skulle overtage skolen gradvist over en periode fra 15. juli til 15. september i år.

Der skulle installeres ventilation, indrettes klasseværelser, facaden skulle renoveres, kloak og dræn skulle omlægges og en større vandskade udbedres – alt sammen på meget kort tid, inden skolens elever myldrede ind midt i august måned.



SALG AF ENGELSKE INVESTERINGS- EJENDOMME TIL GUNSTIGE PRISER

K/S-INVESTORER TAGER STIKKET HJEM



En række K/S-selskaber tager stikket hjem i det gunstige ejendomsmarked.

TRAVELODGE HOTELLET I K/S LONDON CITY AIRPORT BLEV SOLGT

Det lykkedes for Habro & Finansgruppen og den udpegede mægler at få skabt så stor interesse for ejendommen, at det endte i en budkrig mellem flere interesserede købere. Prisen blev £ 17,36 mio., hvilket var £ 2,44 mio. over mæglervurderingen.

Efter indfrielsen af K/S'ets lån inkl. overkurs pga. breakage costs er der udloddet kr. 37 mio. til investorerne. Nok til at dække skatten af de genvundne afskrivninger.

INVESTORERNE I K/S CANNOCK GNIDER SIG I HÆNDERNE
Habro & Finansgruppens engelske administrationselskab i London kom undervejs med, at universitet, der ligger klos op af K/S'ets Iceland butik, ønskede at udvide.

Udvidelsen skulle ske der, hvor K/S'ets ejendom lå. Universitetet bød først markedsprisen, hvilket K/S'et afviste. Efter mere end 1 års forhandlinger lykkedes det for Habro & Finansgruppen at sælge ejendommen til en pris på mere end det dobbelte af markedsprisen.

K/S'et indfrie ikke bare sit 2. prioritetslån i ejendommen, men også 2. prioritetslånet i K/S'ets anden ejendom. Samtidig kunne der udloddes kr. 5,5 mio. - mere end rigeligt til at dække den foreløbige skat under virksomhedsordningen. K/S'et kører nu videre med én ejendom og en lav belåningsgrad.



EJENDOM ER SAGEN...

DET ER EFTERHÅNDEN BLEVET RIGTIGT SVÆRT AT FÅ NOGET UD AF TRADITIONELLE INVESTERINGER I AKTIER OG OBLIGATIONER. DERFOR SÆTTER FLERE OG FLERE INVESTORER I DISSE ÅR DERES PENGE I EJENDOM.

”Vi mærker en meget stor interesse for fast ejendom. Lige nu taler vi både med private investorer og institutionelle spillere fra Danmark og udlandet.

Der er ingen tvivl om, at der i de kommende år bliver run på at finde de helt rigtige ejendomsinvesteringer,” siger Flemming Brokmose, partner og CEO i Habro & Finansgruppen.

Her er et udpluk af de historier om ejendomsinvesteringer, der har ramt medierne den seneste tid.

PFA KLAR MED 7,5 MIA. KRONER

I februar meldte PFA Pension, at de vil bruge 50 % mere end tidligere annonceret på ejendomsopkøb. Ejendomsdirektør

Michael Bruhn siger til Børsen, at PFA især har appetit på udenlandske ejendomme i Tyskland, Storbritannien, USA, Australien og Kina.

ATP KØBER TYSK SHOPPINGCENTER

I august måned købte ATP Ejendomme et tysk shoppingcenter i Bremen til 1,6 mia. kroner. Det var ATP's første direkte ejendomsinvestering i udlandet, men selskabet har appetit på mere.

BESTSELLER-FAMILIEN KØBER ENGELSKE EJENDOMME FOR 1,7 MIA. KRONER

1. oktober kunne Property Week meddele, at Bestseller-familien, Holck Povlsen, var ved at købe to attraktive ejendomme midt i London – på hhv. Oxford Street og Harewood Place. Prisen skulle være omkring 1,7 mia. danske kroner.

