

Investeringsresumé

Generelt:

Velbeliggende butiksejendom på i alt 1.028 m² i Ikast udlejet til Rema1000 Danmark A/S

Byggeår:

2011

Kontantpris:

Pris pr. m² inkl. grund på i alt 4.531 m²

DKK 18.962.962,-

DKK 18.446,-

Lejer og lejevilkår:

Rema1000 Danmark A/S

15 års uopsigelighed for lejer (udløber 15. marts 2026)

20 års uopsigelighed for udlejer (udløber 15. marts 2031)

Årlig leje 2011:

Leje pr. m² ekskl. varegård (982 m²)

Leje pr. m² inkl. varegård (1.028 m²)

DKK 1.280.000,-

DKK 1.303,- pr. m²

DKK 1.245,- pr. m²

Lejen reguleres årligt med 75% stigning i NPI dog min. 2% og max. 4%

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2026

Forrentning:

Ejendommens startafkast inklusiv vedligeholdelse og ejendomsadministration

6,75%

Ejendommens afkast i 2026 inklusiv vedligeholdelse og ejendomsadministration

9,08%

Ejendommens gennemsnitlige afkast i lejers uopsigelighedsperiode (2011-2026)

8,39%

K/S' startafkast inklusiv alle handelsomkostninger* og samtlige driftsomkostninger**

5,67%

K/S' afkast i 2026 inklusiv alle handelsomkostninger* og samtlige driftsomkostninger**

7,67%

K/S' gennemsnitlige afkast i lejers uopsigelighedsperiode (2011-2026)

7,04%

* Tinglysningssafgifter, stiftelsesprovisioner, advokatombkostninger udbyderhonorar etc. inkluderet.

** Selskabsadministration, bogføring og udgift til ekstern revisor etc. inkluderet.

Investorberegninger:

Skattefradrag 2011 v/10% ejerskab

DKK 103.784,-

Investors likviditet 2011 v/10% ejerskab - finansieret indskud

DKK 51.416,-

Ingen løbende indbetalinger

Personlig investor v/10% ejerskab

Formueforøgelse efter skat 2031 ved finansieret køb

DKK 947.881,-

Formueforøgelse efter skat 2031 ved kontantbetaling af investorindskud

DKK 1.069.054,-

Selskabsinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse efter skat 2031 ved finansieret køb

DKK 1.540.906,-

Formueforøgelse efter skat 2031 ved kontantbetaling af investorindskud

DKK 1.740.481,-

Hæftelse overfor finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Starthæftelse overfor 3. prioritet (Banklån)

DKK 570.000,-

Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og er bortfaldet inden udløb af lejers uopsigelighedsperiode.

Starthæftelsen overfor 2. prioritet (Kreditforeningslån)

DKK 280.000,-

Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af kreditforeningslånet

Starthæftelse overfor 1. prioritet (Kreditforeningslån)

DKK 0,-